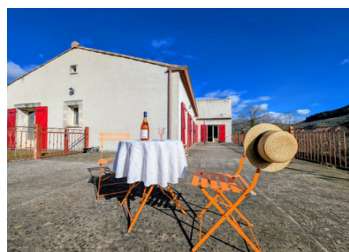


Hérault: Exclusivité Courniou, belle villa traditionnelle avec garage et terrain clos .

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Courniou
Département:	Hérault
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	153 m <sup>2</sup>
Terrain:	1068 m <sup>2</sup>

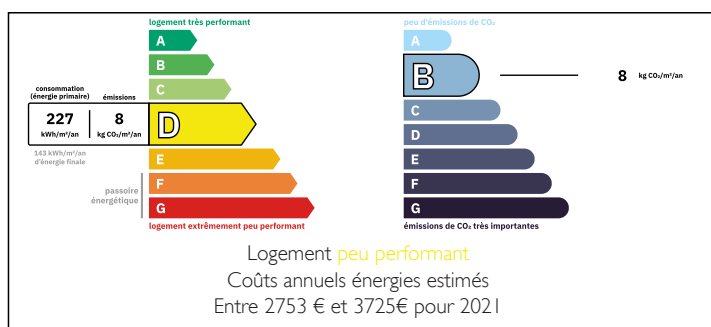
## RÉSUMÉ

Entre Méditerranée et Atlantique, au cœur du Parc Naturel Régional du Haut Languedoc, Courniou est un village de 600 âmes posé sur un massif calcaire , cette villa construite de façon traditionnelle avec matériaux et conception de qualité trouvera rapidement son futur heureux propriétaire car ce type de bien est rare sur le secteur . Bien exposée au cœur d'un tout petit lotissement , toutes ses pièces à vivre font face à la montagne bien au soleil et s'ouvrent sur une très large terrasse !

Avec ses 153m<sup>2</sup> habitables et son sous-sol complet cette villa offre un potentiel énorme en terme d'aménagement . Son terrain clos d'une superficie totale de 1068m<sup>2</sup> est la taille idéale pour s'adonner aux plaisir du jardinage , et pourquoi pas y installer une piscine .

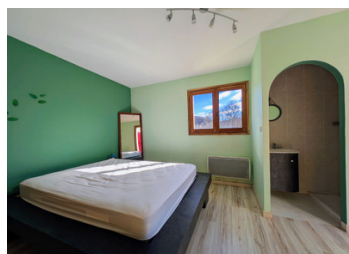
Maison familiale par excellence vous allez l'adorer !...

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Débutons la visite, cette villa est tout au fond de l'allée, au calme !

Nous sommes à mille lieues d'imaginer que nous sommes en présence d'une petite pépite .

En effet , les ouvertures principales des pièces à vivre , les terrasses et jardin sont bien cachés et très bien exposés côté Sud et non visibles depuis l'entrée !

Entrons justement ! Un petit sas vitré protège cette entrée , nous poussons la porte et là, vous le connaissez tous c'est l'effet waouh !!! Quelle pièce magistrale !!! On reconnaît tout de suite le savoir faire de l'artisan qui a tout fait de ses mains ne ménageant pas sa peine , avec passion et amour du travail bien fait !

Nous sommes dans l'incroyable pièce à vivre de plus de 50m<sup>2</sup> avec charpente apparente, menuiseries en chêne massif , partie salle à manger avec cheminée en pierre à foyer fermé avec récupérateur de chaleur , cette cheminée est centrale et à double aspect de façon à ce que l'on puisse profiter de sa chaleur et son agrément coté salon et côté salle à manger ,

De larges portes fenêtres s'ouvrent sur une immense terrasse à l'avant qui est une véritable invitation au farniente vous permettant ainsi de profiter de la vie au soleil si précieuse dans notre beau département !

Une mezzanine de 24m<sup>2</sup> sera parfaite pour y loger bureau , ou espace favoris des jeunes enfants , un escalier massif permet...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 743 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES