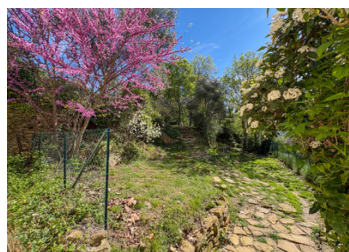


## Maison de village pleine de charme avec jardin et piscine hors sol



## INFORMATION

Ville:	Montazels
Département:	Aude
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	140 m <sup>2</sup>
Terrain:	1158 m <sup>2</sup>

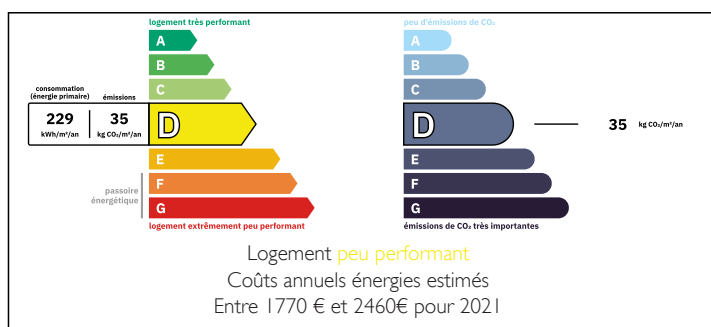
## RÉSUMÉ

Charmante maison de village de caractère en bout de rangée, idéalement située à Montazels, offrant environ 140 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain total de 1158 m<sup>2</sup> réparti sur deux parcelles.

Exposée plein sud, la maison bénéficie d'une belle luminosité et d'une vue dégagée sans vis-à-vis. Elle se compose d'un salon accueillant, d'une cuisine avec arrière-cuisine récente ouvrant sur le jardin, de quatre chambres dont une suite parentale, ainsi que de combles aménageables offrant un beau potentiel.

À l'extérieur, le terrain arboré en espalier accueille une agréable terrasse et une piscine hors sol, parfaites pour profiter des beaux jours. Une propriété pleine de charme avec ses carreaux de ciment, son escalier en chêne massif et ses belles hauteurs sous plafond.

## 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.



## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1557 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Située au cœur du charmant village de Montazels, à proximité immédiate de Quillan, cette maison de village de caractère en bout de rangée offre environ 140 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain total de 1 158 m<sup>2</sup> réparti sur deux parcelles.

Exposée plein sud, la propriété bénéficie d'une excellente luminosité tout au long de la journée ainsi que d'une vue dégagée sur le village et les collines environnantes, sans vis-à-vis.

Agencement :

Au rez-de-chaussée, un salon lumineux de 23 m<sup>2</sup>, une chambre de 15 m<sup>2</sup>, une cuisine avec arrière-cuisine récemment rénovée donnant accès direct au jardin, ainsi qu'un WC séparé.

Au premier étage, deux chambres spacieuses de 17 m<sup>2</sup> chacune, ainsi qu'une suite parentale composée d'une chambre de 13 m<sup>2</sup> et d'une salle de bain de 7 m<sup>2</sup>.

Au dernier étage, des combles aménageables offrant un beau potentiel d'agrandissement.

Extérieurs :

Le terrain en espalier, arboré de fruitiers, propose plusieurs espaces de détente, dont une terrasse et une piscine hors sol, idéales pour profiter des beaux jours dans un cadre paisible.

Caractéristiques techniques :

Chauffage central au gaz

Cheminée avec insert

Simple vitrage

Isolation de la toiture

Récupérateur d'eau de pluie (citerne 3 000 L)

La maison séduit par son authenticité avec ses carreaux de ciment, son escalier en chêne massif et ses belles hauteurs sous plafond d'environ 3 mètres.

Localisation :

Montazels est un village recherché de la Haute