



Bien proposé à 329 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

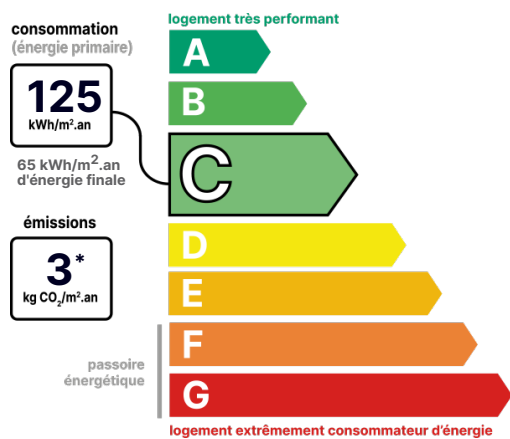
Villa 156 m² de 2006 - 4 pièces + suite indépendante - Vue dominante sans vis-à-vis sur 2000 m² arborés - Terrasses, piscine, garage

Argens-Minervois au bord du village - Un cadre de rêve pour cette grande villa des années 2000 dans un village médiéval pittoresque : traversé par le canal du midi classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, à 20 km de Narbonne, il se dessine avec son château typique au détour du canal, entre les écluses du Pech Laurier et celle d'Argens. Carte postale bucolique entre vignobles, lac et garrigue, mais aussi village dynamique avec ses artisans et commerçants accueillants, son port, ses associations et son école. Plusieurs lycées et collèges à Lézignan-Corbières à 10 mn. Une escale de charme entre terre de cultures et de terroirs dans un site protégé. Derrière un portail discret, un terrain arboré de près de 2000 m², dominant la nature environnante jusqu'au Massif des Corbières au loin, sans aucun vis-à-vis. La villa s'ouvre largement sur une belle terrasse de 80 m² au calme absolu. À ce niveau, un séjour/cuisine ouverte de 60 m² (plus cellier attenant) au volume étonnant offre deux expositions au sud et à l'ouest pour profiter pleinement de l'abondante lumière été comme hiver. Une suite parentale de plain-pied complète ce niveau : on pourra la modifier en studio, avec accès indépendant et terrasse privative, à côté de la piscine hors sol de 7 mètres de long, avec ses plages en bois. À l'étage, une grande mezzanine accueillera bibliothèque et espace bureau. Dans le prolongement, 3 chambres avec rangements, et les pièces d'eau. Un accès direct à l'étage est aussi aménagé. D'autres équipements à l'extérieur : diverses terrasses secondaires, une cuisine d'été avec four à pain, une remise, et un garage fermé de 27 m². Notre avis : Solidement bâtie, avec possibilité de vivre en plain-pied, cette villa familiale aux prestations actuelles offre un très bel extérieur avec vue, et toutes les commodités, pour un coût d'utilisation raisonnable : DPE C, et GES A. Quelques rafraîchissements à prévoir (certaines peintures, cuisine). Rare sur le secteur, et à un prix attractif ! Visitez à distance grâce à notre visite virtuelle 360° ! En exclusivité chez 123WEBIMMO, votre VRAIE agence immobilière en honoraires réduits 3% 2% 1% !

Mention légale "Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>"

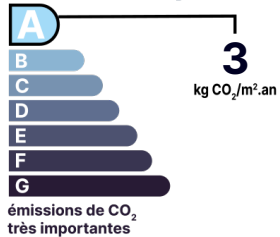
DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



***Dont émissions de gaz
à effet de serre**

peu d'émissions de CO₂



Date de réalisation du DPE :
12/05/2023

CONTACT



Agence de Grenoble Est

Jean DEQUEKER

0669651230

jean.dequeker1@123webimmo.com

Agent Commercial EI

RSAC : 521589291

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	2006
Surface habitable :	156m ²
Nombre de pièces :	5
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
---------------------	------------

SURFACES

Séjour / Cuisine ouverte :	60m ²
Cellier / Buanderie :	3m ²
WC séparé :	3m ²
Suite parentale ou studio indépendant :	19m ²
Mezzanine :	23m ²
Chambre 2 :	12m ²
Chambre 3 :	12m ²
Chambre 4 :	11m ²
Bain et douche :	6m ²
WC séparé :	2m ²
Divers :	5m ²
Terrasse dominante :	80m ²
Terrasse studio :	13m ²
Cuisine d'été / Four à pain :	20m ²
Garage ou remise :	27m ²
Piscine hors-sol :	20m ²

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 807 €
-----------------	---------

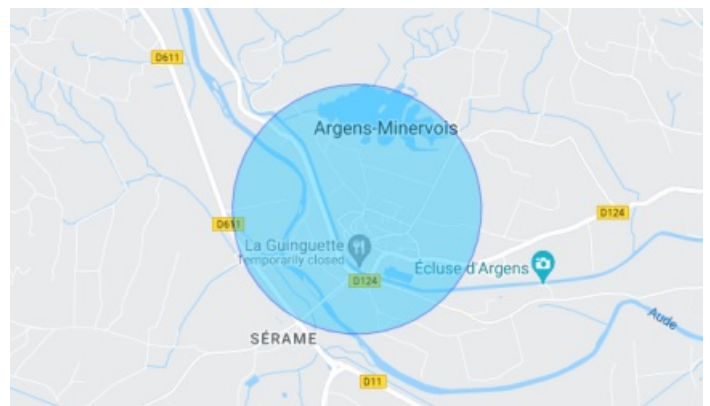
DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1944m ²
Clôture :	Aucune
Piscine :	Oui
Longueur piscine :	7

PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

LOCALISATION



CONTACT



Agence de Grenoble Est
Jean DEQUEKER
0669651230
jean.dequeker1@123webimmo.com
Agent Commercial EI
RSAC : 521589291