

Epatante villa T4, avec piscine et garage dans charmant village minervois, 2000m terrain. Très belles vues.



## INFORMATION

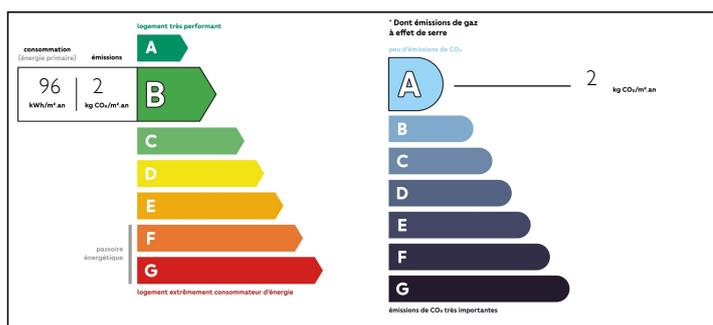
Ville:	Félines-Minervois
Département:	Hérault
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	104 m <sup>2</sup>
Terrain:	2000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Bâtie en 2016, cette villa élégante se dresse fièrement au milieu de son jardin, avec sa terrasse de piscine très spacieuse - idéale pour les vacances et bien sûr pour la vie quotidienne ! Aux portes d'un charmant village de vigneron avec épicerie multi-services/tabac/café et un très bon restaurant. Il y a des vues sur les collines et les vignobles de chaque côté, et on a le choix de prendre un bain de soleil ou un abri à l'extérieur, avec une terrasse couverte du côté ouest du salon et une autre devant la suite principale au premier étage.

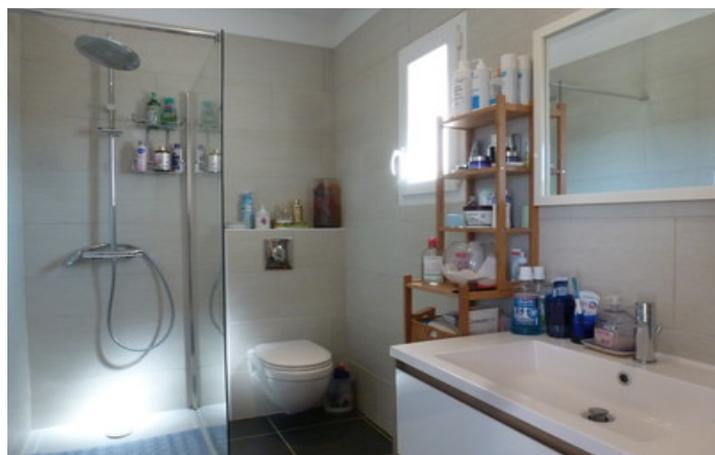


## DPE



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

A la sortie du village, un chemin calme permet d'accéder au portail du jardin, et l'on traverse une prairie pour rejoindre la maison. La porte d'entrée, le garage et la buanderie sont du côté nord, permettant des fenêtres sud et ouest sur les pièces importantes.

Le salon et la cuisine sont dans un grand espace de 37m<sup>2</sup>, avec des doubles portes vitrées donnant sur la terrasse couverte et la terrasse de la piscine, au sud. Il a également des fenêtres au nord et au sud. Le hall dessert deux chambres de 12m<sup>2</sup> et 9m<sup>2</sup>, avec des espaces pour les placards. L'élégante salle de bain blanche et beige avec double vasque et WC mesure 5,7 m<sup>2</sup>.

De l'autre côté, la buanderie de 5m<sup>2</sup> dessert le garage de 17m<sup>2</sup>, qui pourrait facilement devenir une quatrième chambre, un bureau ou une salle à manger. Il a déjà une fenêtre à double vitrage. (Toutes les portes et fenêtres sont à double vitrage).

En haut des escaliers en bois du hall se trouve la magnifique suite parentale de 22,5 m<sup>2</sup>, avec une belle douche à l'italienne, un lavabo et des toilettes (5,5 m<sup>2</sup>). Il y a de la place pour un grand dressing également, et bien sûr, vous pouvez sortir et profiter de la vue ravissante depuis votre balcon privé de 8m<sup>2</sup> orienté au sud.

Il y a des points Internet wifi et des prises USB, ainsi que le câblage pour les caméras de sécurité et un réseau si nécessaire. Un parabole TV...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 572 EUR**

## NOTES