

Emplacement fabuleux pour cette villa 5 chambres, gîte séparé, jardins, terrain, piscine, court de tennis.

EXCLUSIF



## INFORMATION

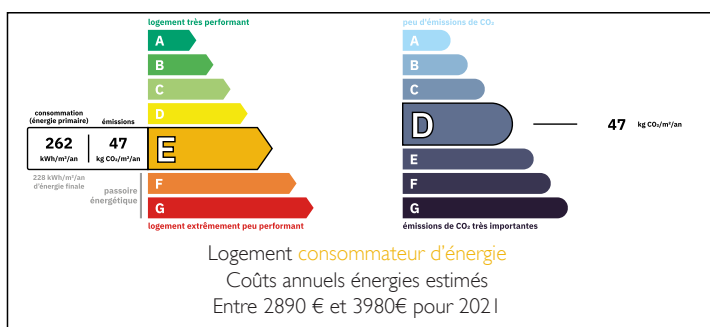
Ville:	Argeliers
Département:	Aude
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	179 m <sup>2</sup>
Terrain:	7535 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Explorez une opportunité exceptionnelle d'acquérir une villa de 5 chambres avec un gîte, pour renovation idéalement située à 500 m du Canal du Midi, près du village d'Argeliers. Sur un terrain de 7 535 m<sup>2</sup>, cette propriété offre une maison principale de 179 m<sup>2</sup>, quatre pièces, une cuisine équipée/ salle à manger et cinq chambres, dont une suite parentale avec salle de bains au premier étage, avec d'un petit débarras. De plus, un gîte indépendant d'une chambre avec salle de douche et cuisine équipée offre une option de location parfaite.

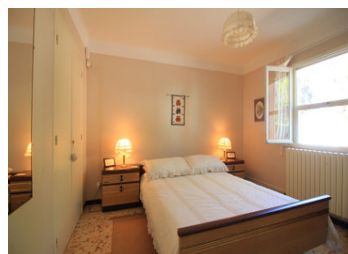
Les superbes jardins, avec des arbres matures, comprennent un court de tennis de taille normale et une piscine carrelée de 10 m x 4 m. Un terrain supplémentaire derrière la propriété ajoute un potentiel supplémentaire. Bien que la maison nécessite des rénovations, envisagez de la transformer en une maison...

## 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

La propriété dispose du chauffage au fioul et de la climatisation réversible dans certaines pièces, d'une fosse septique, d'un puits et d'un système d'arrosage automatique pour le jardin.

Détails de la propriété :

Entrée :

Salle de réception avec cheminée : 15,02 m<sup>2</sup>

Salon 2 : 12,68 m<sup>2</sup>

Salle de jeux : 21,05 m<sup>2</sup>

Salle à manger : 10,04 m<sup>2</sup>

Cuisine équipée/salle à manger : 24,75 m<sup>2</sup>

Terrasse couverte : 15,69 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 9,69 m<sup>2</sup>

Salle de douche

WC

Couloir : 2,24 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 10,63 m<sup>2</sup>

Chambre 3 : 18,59 m<sup>2</sup>

Salle de douche : 2,77 m<sup>2</sup>

Chambre 4 : 10,06 m<sup>2</sup>

Premier étage :

Chambre 5 : 14,93 m<sup>2</sup>

Salle de douche : 4,20 m<sup>2</sup>

petite pièce : 4,86 m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2644 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

Dépendance séparée avec :

Gîte : 20,22 m<sup>2</sup>

Cuisine équipée : 7,11 m<sup>2</sup>

Chambre : 9,78 m<sup>2</sup>

Salle de douche : 3,33 m<sup>2</sup>

2 garages

Argeliers est un village prisé du Canal du Midi, proposant une boulangerie/café, une épicerie Vival, un tabac, un restaurant, une pizzeria, une pharmacie et un supermarché. Bien situé pour profiter de cette région dynamique, avec Narbonne à 18 km, Carcassonne à 50 km et les plages de la Méditerranée à 34 km.