

Élégante villa de plain-pied avec piscine, 6 chambres, jardin paysager et vue dégagée



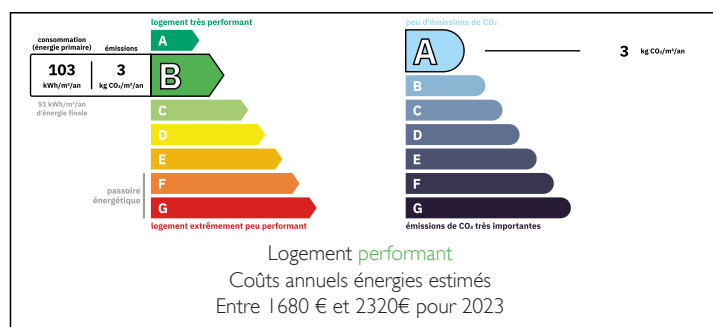
## INFORMATION

Ville:	Villeneuve-lès-Montréal
Département:	Aude
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	206 m <sup>2</sup>
Terrain:	2000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située dans un village calme à proximité de Montréal et de Carcassonne, cette élégante villa de plain-pied d'environ 206 m<sup>2</sup> offre de beaux volumes lumineux sur un terrain clos, arboré et paysager de 2000 m<sup>2</sup> avec vue dégagée sur la campagne. Elle se compose d'une superbe pièce de vie de 73 m<sup>2</sup>, de 6 chambres et de 3 salles d'eau, idéale pour une grande famille ou un projet modulable. Une aile indépendante comprenant 2 chambres doubles, une salle d'eau et un WC séparé peut être dédiée à une activité d'accueil type Airbnb, tandis que l'autre partie propose 4 chambres et 2 salles d'eau pour les propriétaires. À l'extérieur, profitez d'une piscine au sel sécurisée, d'un pool house avec barbecue, d'une pergola bioclimatique et de plusieurs espaces de détente. Un bien rare alliant confort et potentiel de revenus.

## 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

Nichée au cœur d'un village paisible de Villeneuve-les-Montréal à quelques minutes de Montréal et à proximité de Carcassonne, cette élégante villa de plain-pied construite en 2009 développe environ 206 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain clos, arboré et paysager d'environ 2000 m<sup>2</sup>, offrant une vue dégagée sur la campagne environnante.

Dès l'arrivée, la propriété séduit par son portail électrique, son vaste espace de stationnement pouvant accueillir plusieurs véhicules ou un camping-car, ainsi que par ses extérieurs soigneusement aménagés, alliant confort, intimité et fonctionnalité.

### Caractéristiques intérieures

La villa s'ouvre sur un hall d'entrée avec rangements intégrés, menant à une superbe pièce de vie traversante de 73 m<sup>2</sup>, baignée de lumière naturelle. Cet espace comprend un salon, une salle à manger et une cuisine ouverte entièrement équipée, idéal pour la vie de famille et les moments de convivialité.

Un cellier / buanderie complète cet espace, ainsi qu'un WC indépendant à proximité de l'entrée.

L'espace nuit, intelligemment agencé, offre à la fois confort et modularité avec un total de 6 chambres disposant de rangements.

Une aile indépendante, composée de deux chambres doubles, d'une salle d'eau et d'un WC séparé, peut facilement être dédiée à une activité d'accueil type Airbnb ou à un espace invités, offrant un réel potentiel de revenus.

La partie principale comprend quatre chambres supplémentaires, dont une suite parentale avec sa propre salle d'eau, ainsi qu'une autre salle d'eau et un WC indépendant, idéale pour une vie familiale.

### Caractéristiques extérieures

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2269 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES