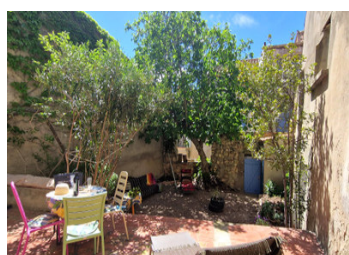


Charmante maison T4/5 avec un jardin exceptionnel et une vue sur l'étang, située dans un village de pêcheurs !

EXCLUSIF



## INFORMATION

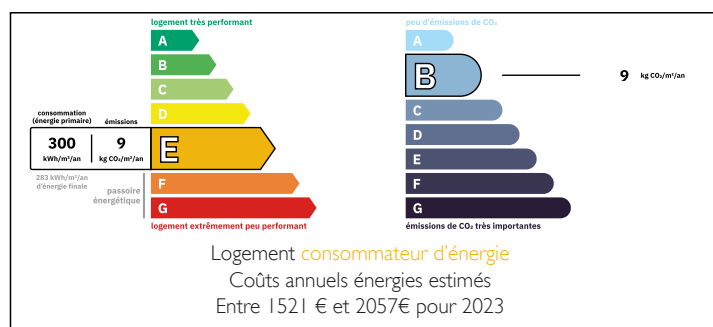
Ville:	Bages
Département:	Aude
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	111 m <sup>2</sup>
Terrain:	157 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Une propriété vraiment fantastique et unique, située dans l'un des villages côtiers les plus prisés de cette magnifique région ! Elle nécessite des travaux de rénovation, mais cela vous permettra d'apporter votre touche personnelle à la maison et au jardin. Une opportunité comme celle-ci ne se présente pas souvent : une maison en pierre de caractère dotée d'un jardin spacieux et d'une terrasse sur le toit offrant une vue imprenable sur l'étang de Bages.

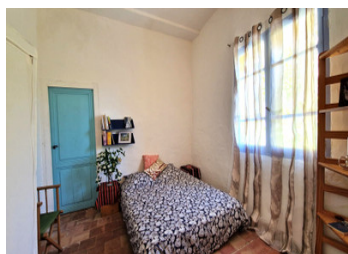
Le village est réputé pour son emplacement exceptionnel au sommet d'un éperon rocheux, à proximité des vastes marais salants côtiers, à seulement 9 km du centre de Narbonne. Son cadre est d'autant plus enchanteur qu'il est niché entre vignobles, collines et lacs, ces derniers abritant des flamants roses, des hérons et de nombreux autres oiseaux aquatiques. La réserve naturelle de l'île de Sainte-Lucie s'étend juste...

## 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 se trouve tout près de l'église, située en haut du village, où des places de parking sont disponibles. De petites ruelles descendent vers le lac, et deux d'entre elles permettent d'accéder à la maison et au jardin. La porte d'entrée s'ouvre côté nord, et le hall d'entrée aux murs en pierre mène à la partie principale de la propriété, orientée sud et est.

La grande cuisine/salle à manger (26 m<sup>2</sup>), équipée d'un mobilier blanc, dispose de fenêtres orientées au sud et à l'est, et d'une porte vitrée donnant sur le jardin. Il y a un poêle à bois avec transfert de chaleur vers la chambre principale située à l'étage. En montant quelques marches vers le couloir, on trouve la salle d'eau familiale avec WC, et un WC séparé.

Un escalier carrelé mène à la très spacieuse chambre principale (26 m<sup>2</sup>), dotée de fenêtres orientées au sud et à l'est, de poutres apparentes au plafond et d'un sol en terre cuite. Quelques marches plus haut se trouve la deuxième chambre d'environ 14m<sup>2</sup>, avec un sol en terre cuite, une fenêtre orientée à l'est donnant sur le jardin, et une salle d'eau. Au niveau suivant se trouve une troisième chambre mansardée, avec des poutres apparentes, un sol en terre cuite, une fenêtre orientée à l'est avec vue sur le lac, ainsi qu'une lucarne et un petit espace douche.

Quelques marches supplémentaires mènent à la terrasse sur le toit, d'environ 15 m<sup>2</sup> au total, qui offre une vue...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **646 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES