

## Maison de village de caractère rénovée avec jardin – 4 chambres + bureau à Fabrezan

EXCLUSIF

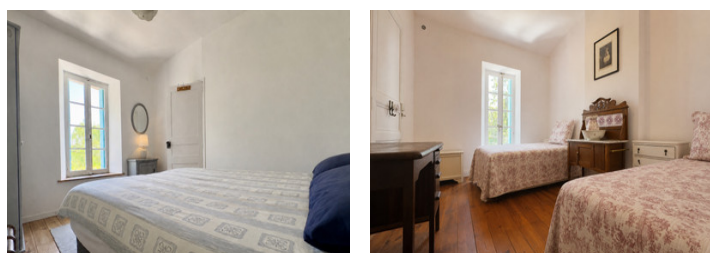
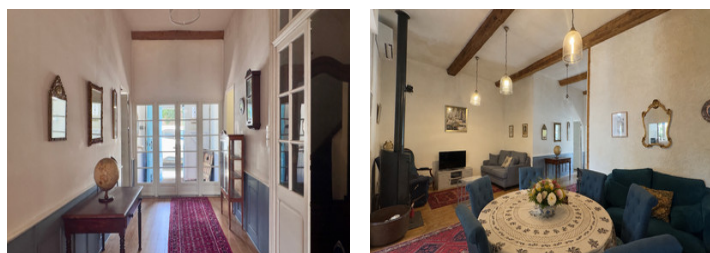
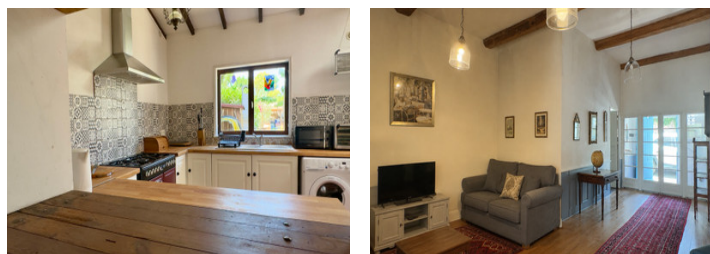


## INFORMATION

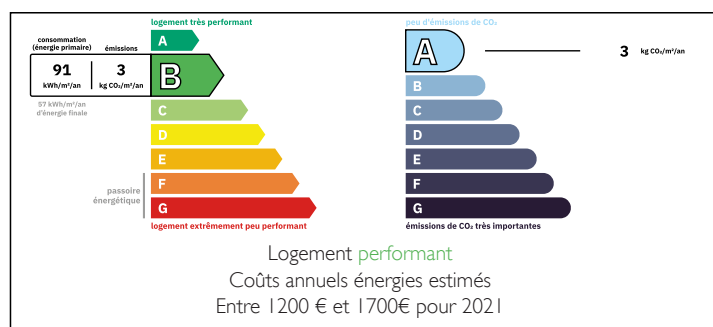
Ville:	Fabrezan
Département:	Aude
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	162 m <sup>2</sup>
Terrain:	100 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Maison de village de caractère rénovée, avec jardin et terrasse, offrant 4 chambres, un bureau et une suite parentale. Habitable immédiatement, elle bénéficie d'une toiture refaite, d'une électricité rénovée et d'une cuisine moderne ouverte sur le jardin. Un bien chaleureux et fonctionnel, idéal en résidence principale ou secondaire au cœur des Corbières.

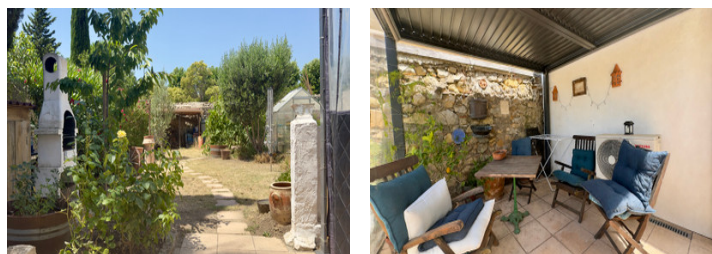


## DPE



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.



## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1100 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Au cœur du village de Fabrezan, cette charmante maison de village allie le cachet de l'ancien au confort d'aménagements modernes. Bien entretenue et habitable immédiatement, elle offre de beaux volumes ainsi qu'un agréable espace extérieur.

Au rez-de-chaussée, l'entrée dessert un bureau, un atelier avec salle de bains complète, puis une vaste pièce de vie comprenant salon et salle à manger. À l'arrière, une extension accueille une cuisine moderne ouvrant directement sur le jardin et la terrasse.

L'étage comprend quatre chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau privative, ainsi qu'une salle de bains familiale. Le bureau du rez-de-chaussée peut également être utilisé comme chambre d'appoint selon les besoins.

À l'extérieur, le jardin d'environ 100 m<sup>2</sup>, complété par une terrasse d'environ 30 m<sup>2</sup>, offre un espace agréable pour profiter des beaux jours.

Les plus :

- 4 chambres + bureau (ou 5e chambre)
- Suite parentale avec salle d'eau
- Cuisine moderne ouverte sur le jardin
- Jardin d'environ 100 m<sup>2</sup>
- Terrasse d'environ 30 m<sup>2</sup>
- Toiture refaite en 2019
- Électricité renouvelée
- Climatisation réversible
- Poêle à bois performant
- Beaux parquets en bois
- Atelier avec salle de bains au rez-de-chaussée
- Double vitrage au rez-de-chaussée
- Maison de caractère bien entretenue

Une maison chaleureuse et fonctionnelle, idéale en résidence principale comme en pied-à-terre dans un village recherché des Corbières.