

## Villa met zwembad en garage op 1260m<sup>2</sup>



**Prijs: 458 000 €\***

**n°ref: 3519**

### **Saint-Laurent-de-la-Cabrerisse:**

**Ruime, vrijstaande villa met een woonoppervlakte van ca 186 m<sup>2</sup> en een garage van 15,50 m<sup>2</sup>.**

**Bestaande uit een hal, een ruime woonkamer, een keuken/eetkamer, een berging, 4 slaapkamers waarvan 2 suites en een badkamer.**

**Mooie buitenruimte met omheinde mediterrane tuin, moestuin, diverse terrassen en zwembadzone met prachtig uitzicht op de Corbières en zijn wijngaarden.**

**Rustige ligging aan de rand van een gewild dorp met alle faciliteiten,**

**Een wekelijkse lokale boerenmarkt en een heerlijke natuurlijke zwemplek!**

*\*honoraires charge vendeur*



*\*document non contractuel \**

## **Beschrijving**

- \*Vloeroppervlak: ca. 186 m<sup>2</sup> verdeeld over 2 verdiepingen plus 15,50 m<sup>2</sup> garage, 22 m<sup>2</sup> zomersalon en 30 m<sup>2</sup> overdekt terras.
- \*Etage 0: inkomhal, woonkamer(46m<sup>2</sup>), keuken eetkamer(32m<sup>2</sup>), toilet en berging.
- \*Etage 1: 4 slaapkamers waarvan 2 suites met douchkamer en 1 met dressing, badkamer en overloop.
- \*
- \*Buitenruimte:  
verschillende terrassen, waarvan één overdekt van 30m<sup>2</sup>, mooi zwembadgedeelte (10x5m<sup>2</sup>) met zomerlounge (22m<sup>2</sup>), moestuin, rotstuijn, mediterrane bomen en struiken, parkeerplaats voor gasten. Omheind perceel.
- \*
- \*Totale oppervlakte van het perceel (inclusief gebouw): 1259 m<sup>2</sup>.
- \*Aantal slaapkamers: 4 (waarvan 2 suites)
- \*aantal badkamers: 3 (één met bad, 2 met douche)
- \*aantal toiletten: 4 (1 apart op de begane grond)
- \*conditie van het gebouw: het huis is in zeer goede algemene staat.
- \*ramen: PVC ramen met dubbele beglazing
- \*
- \*verwarming: omkeerbare airconditioning geïntegreerd in het plafond (warmtepomp)
- \*energie- en klimaatprestaties: classe B en A
- \*\* Geschatte jaarlijkse energiekosten voor standaardgebruik: tussen 1226€ en 1658 €/jaar.
- \*\*Referentiedatum voor energieprijzen gebruikt om deze schatting te maken: 01/01/2021
- \*
- \* Aangesloten op waterleiding, elektriciteit en riolering.
- \*ontvangst mobiele telefoon en 4G
- \*ADSL en glasvezel beschikbaar, vaste telefoonlijn
- \*
- \*Bouwjaar: 2007
- \*agentschapskosten inbegrepen in de vraagprijs
- \*exclusief notaris- en registratierechten: ongeveer 33 500 €

## **Onze conclusie**

Deze mooie luxe woning is in onberispelijke staat.

De aangename buitenruimte, met verschillende zonnige of schaduwrijke terrassen, biedt de mogelijkheid om er het hele jaar door van te genieten, met prachtig uitzicht op de Corbières en zijn wijngaarden.

Het dorp Saint-Laurent heeft alle faciliteiten en verschillende restaurants, wekelijkse boerenmarkt en een prachtige natuurlijke zwemplek.

Op 10 minuten van Lagrasse, een van Frankrijks mooiste dorpen, 20 minuten van het centrum van Lézignan-Corbières (wekelijkse markt en treinstation) en 15 minuten van de afrit van de snelweg en winkelcentra.

30 minuten van Narbonne, 40 minuten van Carcassonne en de Middellandse Zee en 55 minuten van de luchthavens van Perpignan en Béziers.

**additional pictures and details available on demand:**

[info@audevie.com](mailto:info@audevie.com)

*\* document non contractuel \**