

# Maison de campagne avec logement indépendant, piscine et vue dégagée

## Les Corbières-Occitanie

### Ref : 3652

À mi-chemin entre **Narbonne** et **Carcassonne**, au cœur d'un environnement naturel préservé, cette authentique maison de campagne datant d'environ **1840** développe **environ 325 m<sup>2</sup> habitables**. Elle se compose d'une **habitation principale de 235 m<sup>2</sup>** et d'un **logement d'amis indépendant de 75 m<sup>2</sup>**, communicants et pouvant être réunis pour former une vaste demeure familiale.

#### Environnement & extérieur

Accessible par un petit chemin de campagne, la propriété bénéficie d'un **terrain plat** comprenant :

- une grande parcelle de terre,
- une **jeune oliveraie**,
- une **pinède**,
- un parc arboré autour de la maison.

Le terrain est **partiellement clos** et dispose d'un **espace piscine (8x4 m<sup>2</sup>)**.

Sans voisinage immédiat ni vis-à-vis, la maison offre une **vue dégagée sur les Corbières et les vignes**, dans un calme absolu.

#### Intérieurs

##### **Maison principale**

- **Rez-de-chaussée** : hall d'entrée, toilettes, salon, salle à manger, cuisine, cellier, buanderie
- **1er étage** : couloir, salle d'eau, salle de bains, toilettes, **3 chambres** dont une suite parentale
- **2e étage** : grande chambre mansardée d'environ **41 m<sup>2</sup>**

##### **Logement indépendant (ancienne remise aménagée)**

Accès indépendant avec possibilité de communication intérieure avec la maison principale.

- **Rez-de-chaussée** : séjour avec cuisine, escalier
- **1er étage** : dégagement, **2 chambres**, salle d'eau, toilettes

##### **Prestations principales**

- **6 chambres**
- **3 salles d'eau / salles de bains**  
(1 avec baignoire et douche, 2 avec douche)
- **4 toilettes**
- Maison **habitabile immédiatement**, en bon état général
- **Toiture en bon état**
- Menuiseries majoritairement en **PVC double vitrage**, quelques fenêtres bois d'origine
- **Chauffage central par pompe à chaleur**
- Climatisation réversible
- Cheminée à foyer ouvert dans le séjour
- Raccordement à l'**eau**, à l'**électricité** et à la **fibre optique**
- Réception **4G / 5G**
- **Assainissement individuel** par fosse septique récente (contrôle de conformité en attente)

#### Situation & commodités

- Villages avec commerces de proximité à proximité immédiate  
(bars, restaurants, boulangeries, épicerie, pharmacie, cabinet médical, marchés hebdomadaires)
- **10 min** : zone commerciale, sortie A61, Lézignan-Corbières, collèges et lycée
- **15 min** : centre-ville de Lézignan-Corbières, gare SNCF, location de voitures, marché
- **15 min de Lagrasse**, village médiéval classé parmi les plus beaux villages de France

\*document non contractuel \*

- **Canal du Midi** à Argens : 15 km
- **Plages méditerranéennes :**  
Port-la-Nouvelle à 30 min, Gruissan et Leucate à 45 min
- **35 km** de Narbonne et Carcassonne
- **60 km** de Béziers et Perpignan
- **125 km** de Toulouse et Montpellier

#### En résumé

Une propriété de caractère, rare par sa **surface**, son **calme absolu**, son **logement indépendant** et son **cadre naturel privilégié**, idéale pour une **résidence principale**, secondaire, **maison familiale**, ou **projet d'accueil** (gîte, maison d'amis).

#### Convient pour

- Résidence principale ou résidence secondaire
- Maison de vacances avec possibilité de location
- Maison d'amis ou maison multigénérationnelle
- Acheteurs à la recherche de calme, d'espace et de caractère dans le sud de la France

*\*document non contractuel \**