



**Visite du bien :** 110610

**Localisation :** Boutenac

**Autoroute :** A 61 à 10 km

**Ville proche :** Narbonne à 25 Km

**Aéroport :** 50 Km

**Une vue superbe et dégagée pour cette villa Provençale de 115 m<sup>2</sup> sur un jardin clos de 925 m<sup>2</sup> avec piscine !**

Boutenac est une commune française, située dans le département de l'Aude en région Occitanie. Elle est située en bordure des Corbières et de la basse plaine de l'Aude. Elle est distante de 7 km de la ville de Lézignan-Corbières et de 26 km de la sous-préfecture Narbonne. Suspendu à flanc de colline, entre pinède, garrigue et vignoble, Boutenac, petit village typique des Corbières, offre à ses visiteurs un cadre idéal pour la détente et la promenade (environ 20 km de pistes forestières) C'est dans un petit lotissement au calme que nous découvrons cette jolie villa à la tonalité Provençale d'une surface habitable de 115 m<sup>2</sup>. Ce qui frappe en arrivant, c'est la douceur du paysage et la vue dégagée et panoramique sur la chaîne de montagne. Edifiée en 2007 et de construction traditionnelle, elle est implantée sur un jardin de 925 m<sup>2</sup> entièrement clos pour vos petits compagnons. Le portail automatique s'ouvre devant nous dévoilant un parking de stationnement. Un garage attenant plus 2 garages indépendants prendront soin de vos véhicules. La belle piscine de 8,50 Par 4 fera le bonheur à la belle saison des petits et des grands et la grande plage solarium carrelée sera idéale pour parfaire votre bronzage et ce, sans le moindre vis-à-vis... Cette maison facile à vivre propose au rez-de-chaussée : Une entrée, une cuisine Américaine entièrement équipée, un séjour et salle à manger avec un poêle à bois central et un accès direct à une superbe terrasse carrelée de 56 m<sup>2</sup> offrant une vue superbe sur la nature et la campagne environnante... Un bureau (ou chambre) une salle d'eau aménagée, un cellier et les toilettes complètent ce niveau. A l'étage, vous profiterez de 3 chambres, d'une salle de bains avec baignoire d'angle et vasque puis d'un WC. Côté technique : Les ouvertures sont en double vitrage PVC donc sans entretien et la climatisation est présente. Côté pratique : La maison est adaptée pour une personne à mobilité réduite au rez-de-chaussée et est bien protégée de la Tramontane. Côté loisirs : Visites de nombreux Châteaux du pays cathare, Port La Nouvelle à 35 Km et Narbonne plage à 40 Km avec tous les sports nautiques et activités balnéaires !

|                            |                          |                   |            |                    |              |
|----------------------------|--------------------------|-------------------|------------|--------------------|--------------|
| <b>Type de bien :</b>      | <b>Villa</b>             | <b>Terrasse :</b> | <b>Oui</b> | <b>Chambres</b>    | <b>4</b>     |
| <b>Surface habitable :</b> | <b>115 M<sup>2</sup></b> | <b>ADSL :</b>     | <b>Oui</b> | <b>Piscine</b>     | <b>: Oui</b> |
| <b>Surface Terrain :</b>   | <b>925 M<sup>2</sup></b> | <b>Garage :</b>   | <b>Oui</b> | <b>Dépendances</b> | <b>: Oui</b> |

**Prix de vente : 285 000 Euros**



## Le Rez-de-chaussée

|                     |                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Entrée</b>       | <b>1</b>                                                          |
| <b>Cuisine</b>      | <b>1, Américaine<br/>(Entièrement équipée)</b>                    |
| <b>Pièce de vie</b> | <b>Salon et salle à manger<br/>(Avec un poêle à bois central)</b> |
| <b>Terrasse</b>     | <b>Une superbe terrasse carrelée de 56 m<sup>2</sup></b>          |
| <b>Bureau</b>       | <b>1<br/>(Ou chambre)</b>                                         |
| <b>Salle d'eau</b>  | <b>1, Aménagée</b>                                                |
| <b>Cellier</b>      | <b>1</b>                                                          |
| <b>WC</b>           | <b>3</b>                                                          |

## A L'étage

|                       |                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Chambres</b>       | <b>3</b>                                      |
| <b>Salle de bains</b> | <b>1<br/>Avec baignoire d'angle et vasque</b> |
| <b>WC</b>             | <b>1</b>                                      |

## Détails du bien

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Exposition</b>        | <b>Sud-Est</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Structure du bien</b> | <b>Traditionnelle</b>                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Chauffage</b>         | <b>Climatisation + Poêle à bois</b>                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Couverture</b>        | <b>Tuiles Canal</b>                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ouvertures</b>        | <b>Double vitrage en PVC</b>                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Sols</b>              | <b>Carrelage</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Charpente</b>         | <b>Fermettes</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Piscine</b>           | <b>8,50 par 4<br/>Avec une grande plage solarium</b>                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Garages</b>           | <b>Un garage attenant<br/>Plus 2 garages indépendants</b>                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Observations</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Portail automatique</b></li> <li>• <b>Un parking de stationnement</b></li> <li>• <b>La maison est adaptée pour une personne à mobilité réduite au rez-de-chaussée et est bien protégée de la Tramontane</b></li> </ul> |

## Commodités & environnement

### Commerces

**De proximité : 4 Km**

**Supermarché : 8 Km**

**Hypermarché : 8 Km**

**Boulangerie : 4 Km**

### Transports

**Aéroport : 50 Km**

**Gare SCNF : 10 Km**

**Bus / Cars : Sur place**

**Autoroute : A 61 à 10 km**

### Services médicaux

**Médecin : 4 Km**

**Pharmacie : 4 Km**

**Dentiste : 4 Km**

**Hôpital : 10 Km**

### Écoles

**Garderie, crèches : 4 Km**

**Maternelles : 4 Km**

**Primaires : 4 Km**

**Collège : 4 Km**

**Lycée : 4 Km**

## Loisirs et activités

- En bordure des Corbières et de la plaine de l'Aude, à 20 km de Narbonne et 40 km des plages de la Méditerranée, vous êtes proche de l'arrière-pays et des sites très touristiques
- Vous découvrirez de nombreux sentiers de randonnées entre vignes et garrigues et vous pourrez faire une halte parmi les nombreux gîtes ruraux ou chambres d'hôtes qui s'offrent à vous

## Localisation & plan

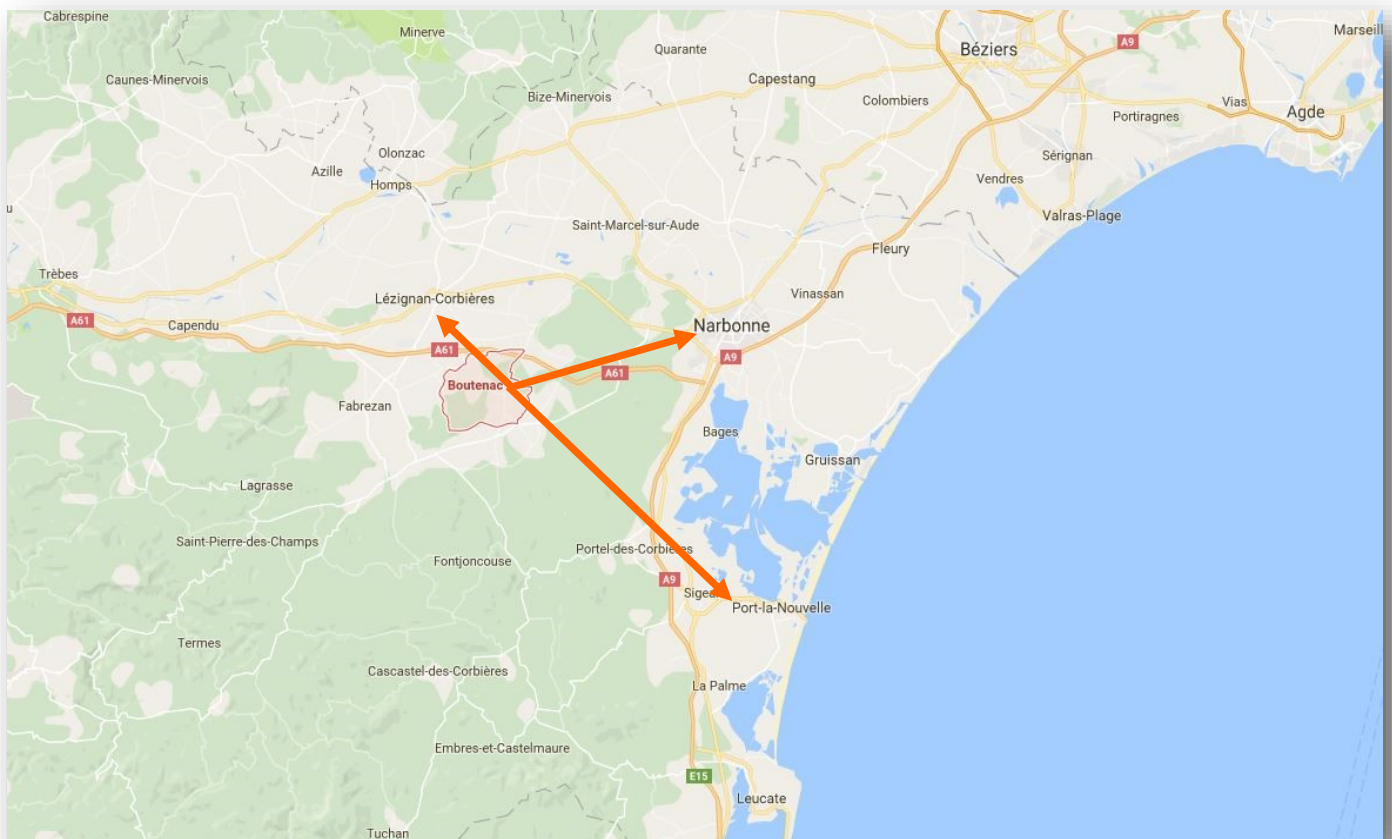
**25 km de Narbonne**

**8 km de Lézignan**

**40 km de Port la Nouvelle**

**10 km de l'Autoroute**

**Bienvenue à Boutenac !**



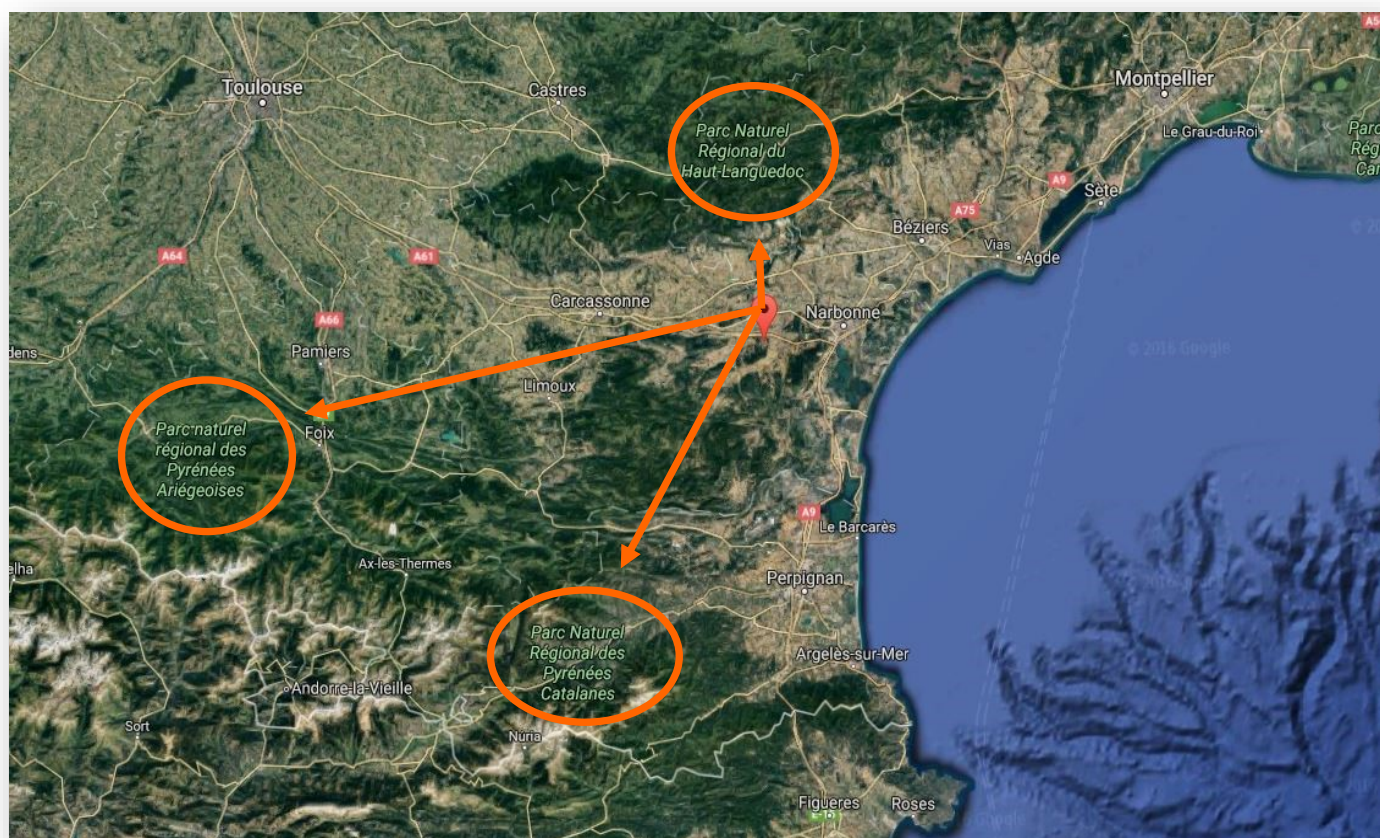
## Vue satellite

**20 Min de Narbonne**

**10 Min de Lézignan**

**40 Min de Port la Nouvelle**

**15 Min de l'Autoroute**





**Dans un petit lotissement au calme et proche des commodités  
Nous découvrons cette jolie villa à la tonalité Provençale**





**Le portail automatique s'ouvre un parking de stationnement**  
**Un garage attenant plus 2 garages indépendants**  
**Un bel atout pour bichonner vos automobiles**





**Un jardin de 925 m<sup>2</sup> entièrement clos pour vos petits compagnons  
La belle piscine de 8,50 Par 4 fera le bonheur des petits et des grands  
La grande plage solarium carrelée sera idéale pour parfaire votre bronzage**



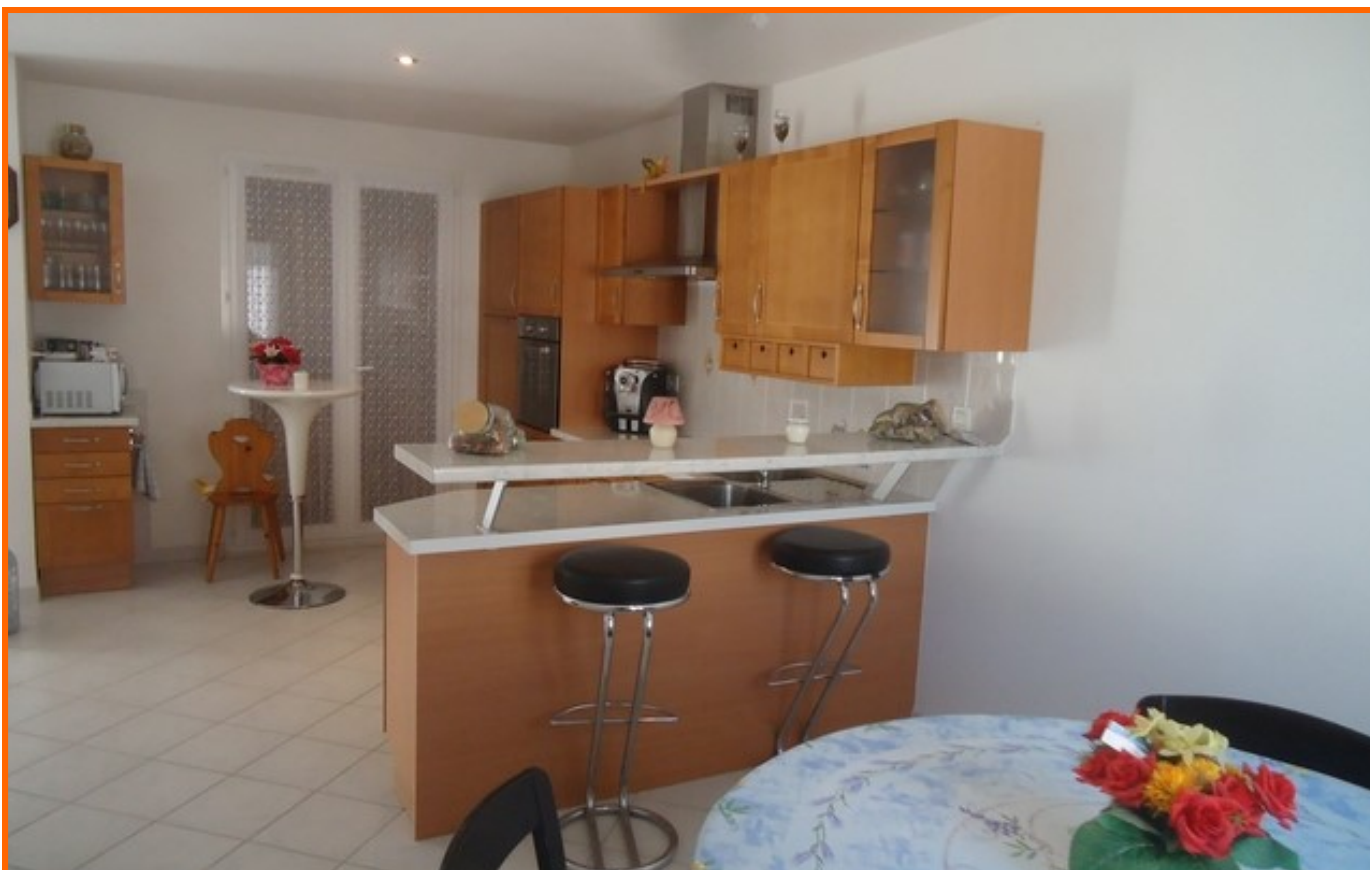


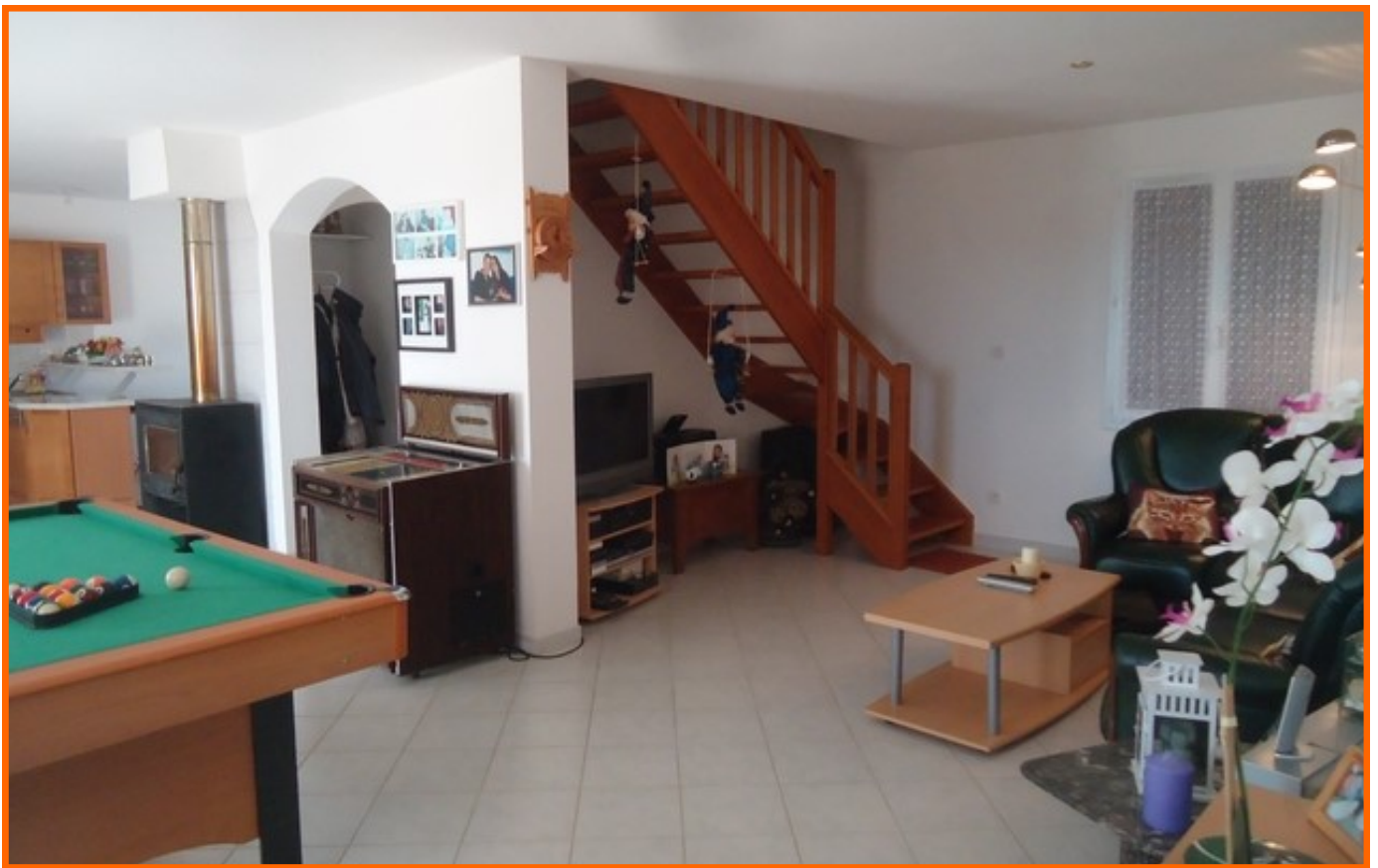
**Ce qui frappe en arrivant, c'est la douceur du paysage  
Et la vue dégagée et panoramique sur la chaîne de montagne  
Edifiée en 2007 et de construction traditionnelle elle offre 115 m<sup>2</sup> habitables**





**Welcome sur cette superbe terrasse carrelée de 56 m<sup>2</sup>  
La cuisine ouverte est parfaitement équipée**





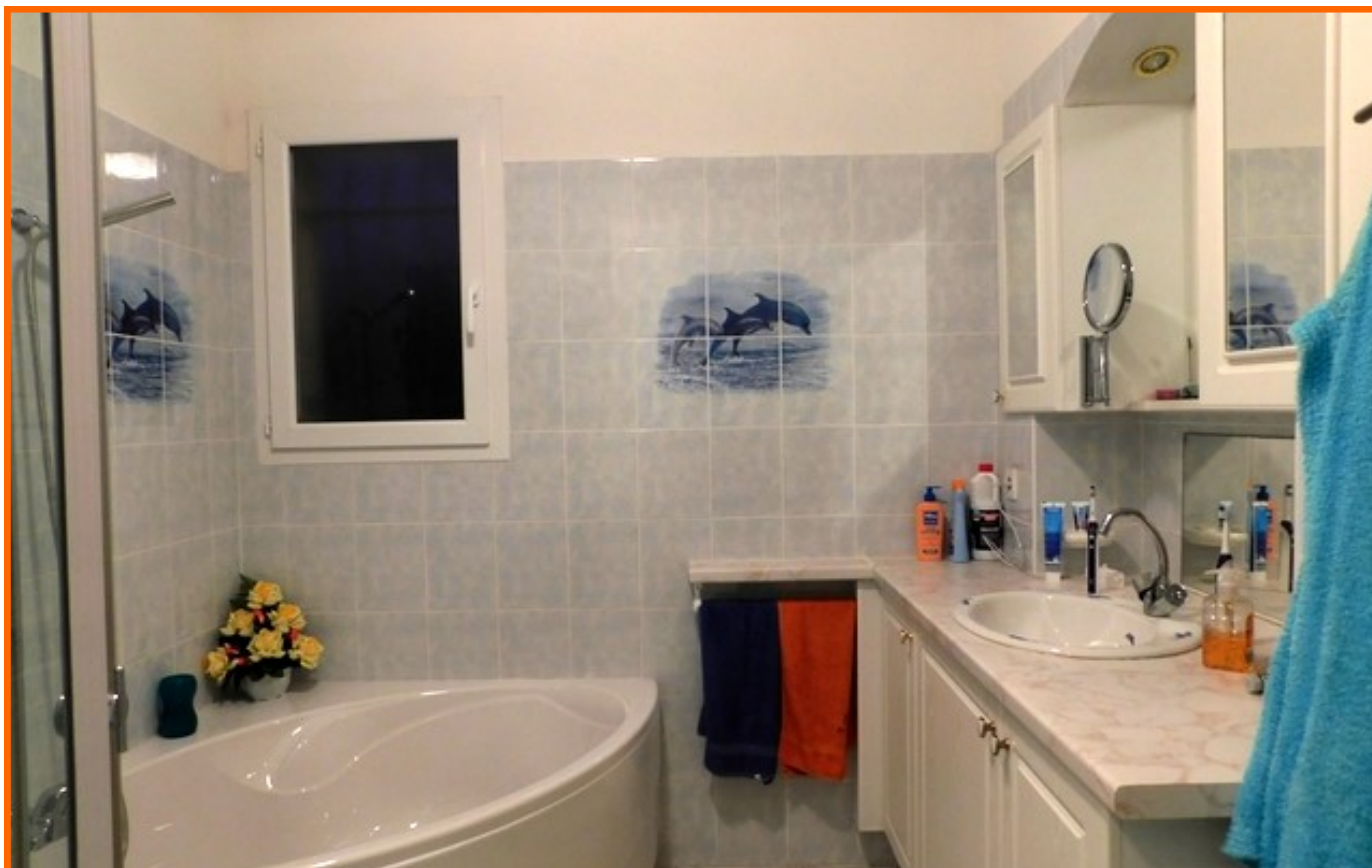
**Un séjour et salle à manger avec un poêle à bois central  
Les ouvertures sont en double vitrage PVC donc sans entretien**





**4 chambres sont disponibles pour accueillir votre famille**  
**La maison est adaptée pour une personne à mobilité réduite au RDC**



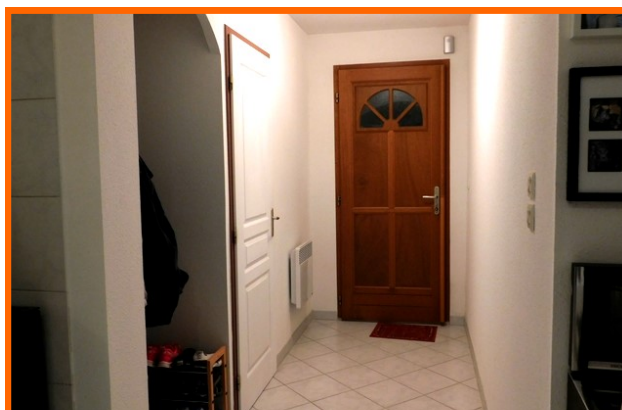


**Les 2 pièces d'eau sont parfaitement aménagées**  
**La climatisation est présente ainsi qu'un poêle à bois dans la pièce de vie**





Encore quelques photos ?



## En savoir plus sur la commune ?

*Sites de la commune :*

<https://fr.wikipedia.org/wiki/Boutenac>

*Informations sur le département de l'Aude :*

<http://www.audetourisme.com/>

