



**Visite du bien :** 340809

**Localisation :** Ginestas

**Autoroute :** A 9 à 15 km

**Ville proche :** Narbonne à 17 Km

**Aéroport :** 30 Km

**Un belle villa de construction traditionnelle de 160 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain paysagé de 1092 m<sup>2</sup> avec piscine !**

Ginestas vient du mot « genêt » bel arbuste à la floraison éclatante répandu sur les collines de la Garde, ce village se situe dans l'Aude en pays Corbières Minervois en région Languedoc Roussillon. C'est également en Sud Minervois entre Cévennes et Pyrénées que Ginestas baigne ses pieds dans le Canal du Midi. Vous pourrez randonner à travers vergers et vignes ou découvrir les stations balnéaires de Gruissan et Narbonne-Plage pour tous vos loisirs et plaisirs nautiques. C'est sur les hauteurs du village et au fond d'une charmante impasse, que se dévoile cette belle villa de construction traditionnelle de 160 m<sup>2</sup> habitables. En position dominante, elle offre un cadre idyllique et une vue dégagée sur la nature. Le portail automatique s'ouvre devant nous, un parking goudronné et 2 garages sont à votre disposition pour stationner 2 véhicules. Le terrain d'une contenance de 1092 m<sup>2</sup> est entièrement clos et arboré d'essences méditerranéennes et dispose d'une piscine en dur de 8 Par 4 et d'une grande plage de 80 m<sup>2</sup> pour la joie des petits et des grands...De nombreuses terrasses ceinturent la maison, pas d'excuses pour ne pas déjeuner dehors dès les premiers rayons de soleil ! Vos amis viennent quelques jours en vacances chez vous cet été ? Ils profiteront de ce studio totalement indépendant de 25 m<sup>2</sup> avec mezzanine, salle d'eau et toilettes. Edifiée de plain-pied pour plus de facilité, vous serez séduits par le très grand volume de la pièce de vie principale de 85 m<sup>2</sup> comprenant une cuisine Américaine entièrement équipée et le poêle à bois réchauffera vos soirées hivernales. Un dégagement permet d'accéder à l'espace nuit, celui-ci propose 2 chambres équipées de placards intégrés, une salle de bains aménagée avec baignoire, douche et WC ainsi qu'une suite parentale avec dressing et une salle d'eau avec douche et vasque. Cette villa très lumineuse est équipée intégralement du double vitrage (Aluminium et PVC), d'une très bonne isolation (Note A au DPE) et d'un complément significatif de revenus grâce à ses 100 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques de plus, tous les commerces, écoles pour vos enfants et services médicaux sont à quelques pas...Il ne reste plus que votre visite pour un coup de cœur immédiat !

|                            |                           |                   |            |                      |            |
|----------------------------|---------------------------|-------------------|------------|----------------------|------------|
| <b>Type de bien :</b>      | <b>Villa</b>              | <b>Terrasse :</b> | <b>Oui</b> | <b>Dépendances :</b> | <b>Oui</b> |
| <b>Surface habitable :</b> | <b>160 M<sup>2</sup></b>  | <b>ADSL :</b>     | <b>Oui</b> | <b>Piscine :</b>     | <b>Oui</b> |
| <b>Surface Terrain :</b>   | <b>1092 M<sup>2</sup></b> | <b>Garage :</b>   | <b>Oui</b> | <b>Cheminée :</b>    | <b>Oui</b> |

**Prix de vente : 375 000 Euros**



## 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>Pièce de vie de 85 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Poêle à bois</b>    | <b>Oui</b>                                     |
| <b>Chambres</b>        | <b>2<br/>Avec placards intégrés</b>            |
| <b>Salle de bains</b>  | <b>Avec douche + Baignoire + WC</b>            |
| <b>Suite parentale</b> | <b>1<br/>Avec dressing et salle d'eau</b>      |
| <b>Cellier</b>         | <b>1</b>                                       |

**Studio de 25m<sup>2</sup>  
(Indépendant)**

- **Entrée**
- **Mezzanine**
- **Salle d'eau**
- **WC**

## Détails du bien

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Exposition</b>        | <b>Sud</b>  |
| <b>Structure du bien</b> | <b>Traditionnelle</b>   |
| <b>Chauffage</b>         | <b>Chauffage électrique économique</b>  |
| <b>Couverture</b>        | <b>Tuiles mécaniques style provençal</b>  |
| <b>Ouvertures</b>        | <b>Double vitrage<br/>(PVC + Aluminium)</b>   |
| <b>Sols</b>              | <b>Carrelage + Parquets</b>   |
| <b>Cheminée</b>          | <b>Poêle à bois</b>   |
| <b>Piscine</b>           | <b>8 par 4<br/>Avec une grande plage de 80m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Garage</b>            | <b>Oui<br/>Double de 37m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Observations</b>      | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Portail automatique</b></li><li>• <b>Terrasses ceinturant toute la maison</b></li><li>• <b>100m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques</b></li><li>• <b>Parking goudronné</b></li></ul> |

## Commodités & environnement

### Commerces

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| <b>De proximité :</b> | <b>Sur place</b> |
| <b>Supermarché :</b>  | <b>4 Km</b>      |
| <b>Hypermarché :</b>  | <b>17 Km</b>     |
| <b>Boulangerie :</b>  | <b>Sur place</b> |

### Transports

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>Aéroport :</b>   | <b>30 Km</b>      |
| <b>Gare SCNF :</b>  | <b>10 Km</b>      |
| <b>Bus / Cars :</b> | <b>Sur place</b>  |
| <b>Autoroute :</b>  | <b>A9 à 15 km</b> |

### Services médicaux

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| <b>Médecin :</b>   | <b>Sur place</b> |
| <b>Pharmacie :</b> | <b>Sur place</b> |
| <b>Dentiste :</b>  | <b>5 Km</b>      |
| <b>Hôpital :</b>   | <b>10 Km</b>     |

### Écoles

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| <b>Garderie, crèches :</b> | <b>Sur place</b> |
| <b>Maternelles :</b>       | <b>Sur place</b> |
| <b>Primaires :</b>         | <b>Sur place</b> |
| <b>Collège :</b>           | <b>4 Km</b>      |
| <b>Lycée :</b>             | <b>4 Km</b>      |

### Loisirs et activités

- **Complexe sportif, terrain de football et rugby, centre culturel : De nombreuses manifestations et évènements organisés tout au long de l'année**
- **Vous pourrez randonner à travers vergers et vignes ou découvrir les stations balnéaires de Gruissan et Narbonne-Plage pour tous vos loisirs et plaisirs nautiques.**

## Localisation & plan

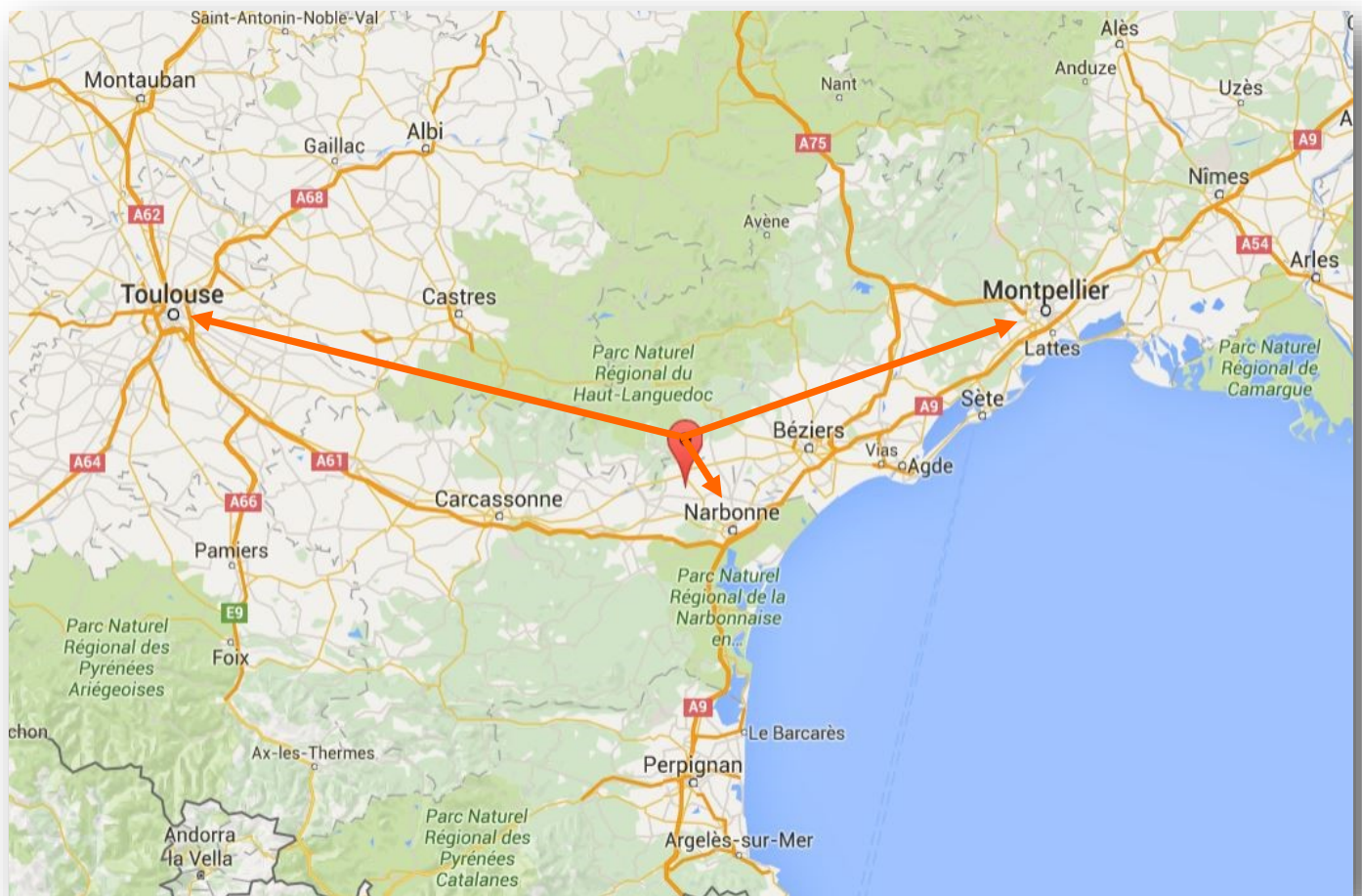
**17 km de Narbonne**

**140 km de Toulouse**

**105 km de Montpellier**

**15 km de l'Autoroute A9**

**Entre les Cévennes et les Pyrénées !**



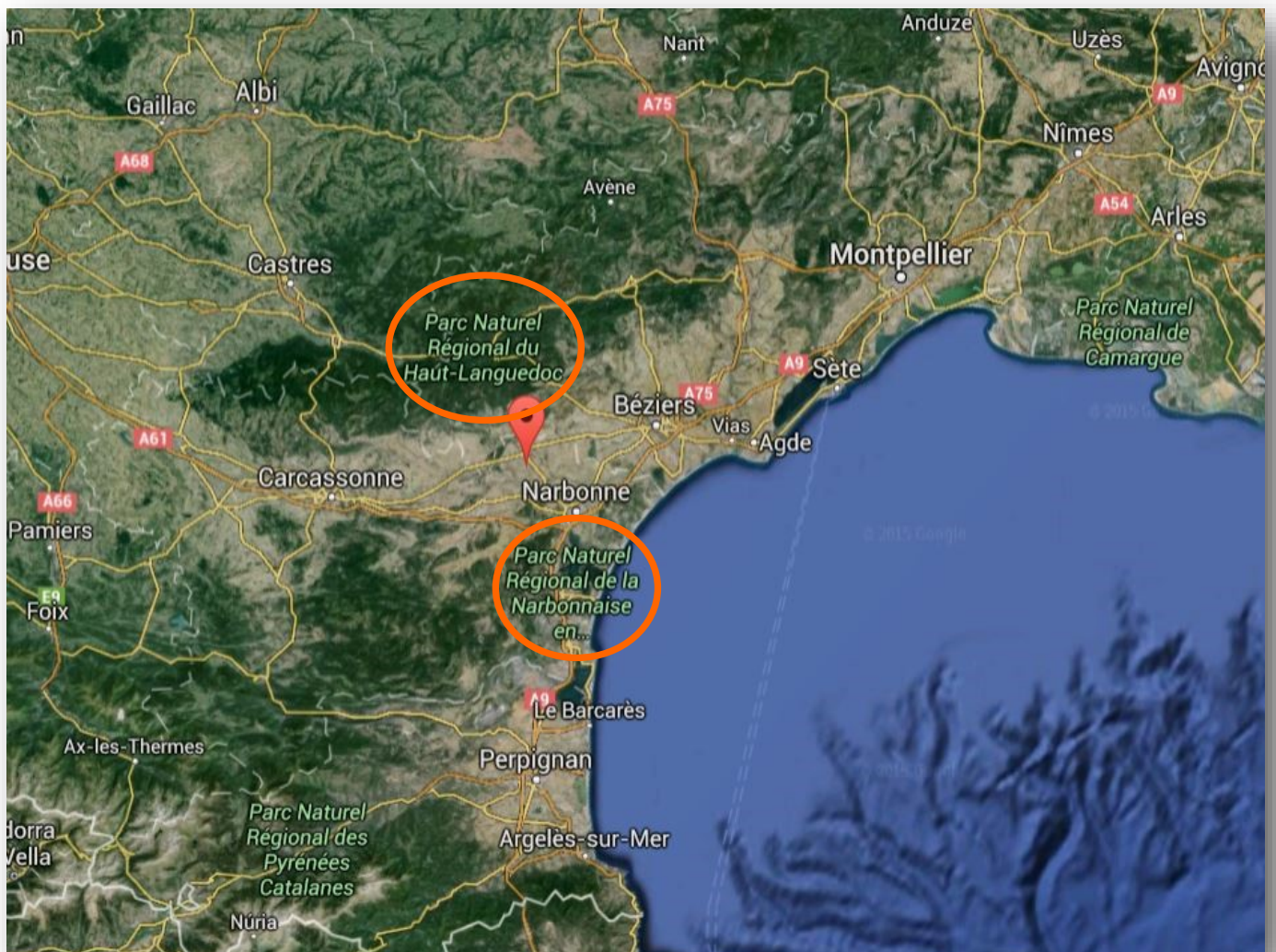
## Vue satellite

**20 Min de Narbonne**

**1H30 de Toulouse**

**1H20 de Montpellier**

**20 Min de l'Autoroute A9**





**C'est sur les hauteurs du village et au fond d'une petite impasse,  
Que se dévoile cette villa de construction traditionnelle de 160 m<sup>2</sup>**

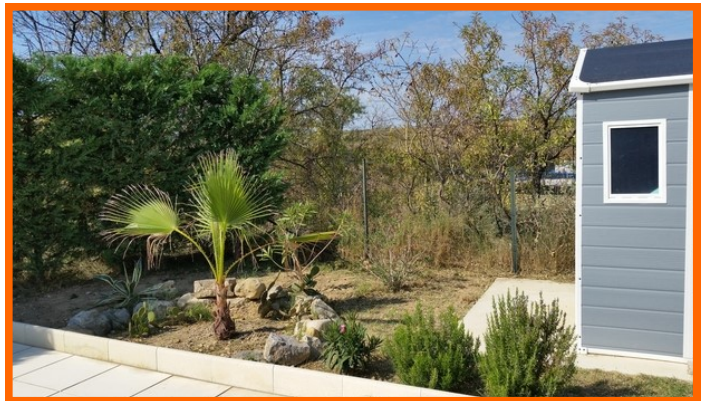




**Le terrain d'une contenance de 1092 m<sup>2</sup> est entièrement clos  
Il dispose d'une piscine de 8 Par 4 et d'agréables terrasses ...**







**En position dominante, elle offre une vue dégagée sur la nature  
Un cadre idyllique et apaisant dans un environnement calme !**



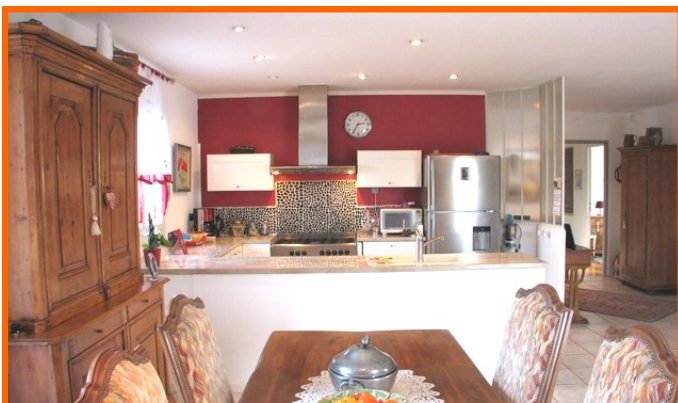


**Edifiée de plain-pied, vous serez séduit par son agencement !  
Dès l'entrée vous découvrez cette belle pièce de vie de 85 m<sup>2</sup>**





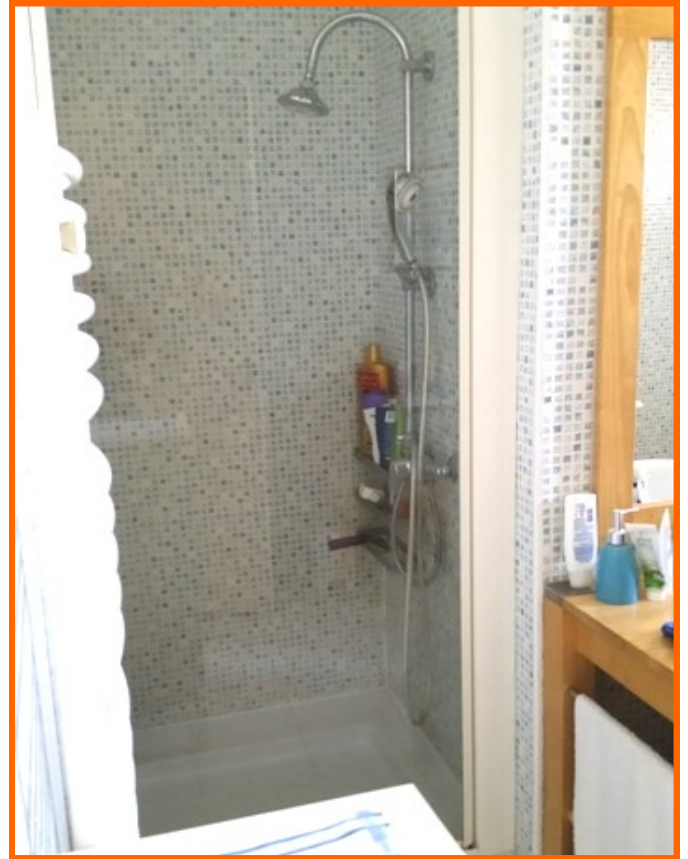
**Nous découvrons une cuisine américaine toute équipée  
Ainsi qu'un poêle à bois qui réchauffera vos soirées hivernales**



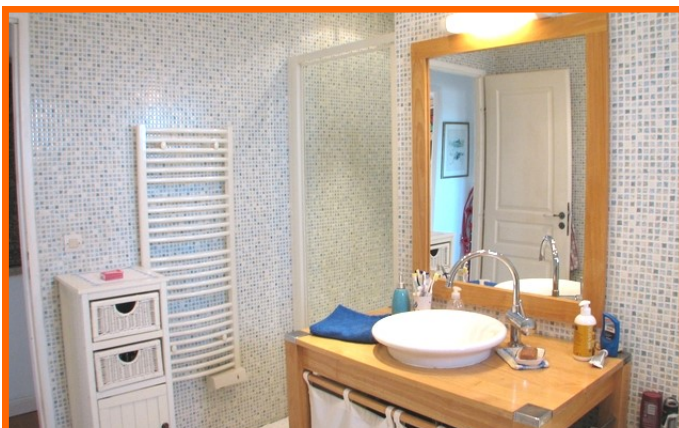
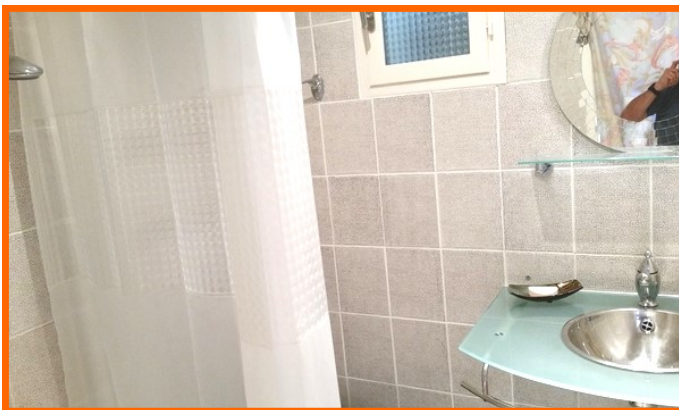


**Un dégagement permet d'accéder facilement à l'espace nuit  
Celui-ci propose 2 chambres équipées de placards intégrés !**





**Vous apprécierez le petit plus de la maison : La suite parentale  
Avec son dressing et sa propre salle d'eau avec douche et vasque**



## En savoir plus sur la commune ?

Sites de la commune :

<http://www.ginestas.fr/>

Informations sur le département de l'Aude :

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

