



ÉLÉGANTE VILLA AVEC PISCINE ET VUE, EN BORD  
DU CANAL - L'ESSENCE DU SUD EN MINERVOIS

ÉLÉGANTE VILLA AVEC  
PISCINE ET VUE, EN BORD  
DU CANAL - L'ESSENCE  
DU SUD EN MINERVOIS...



## INFORMATIONS

REFERENCE	A39052IEGII
PRIX	695 000 € £ 609,307* <small>*honoraires à la charge du vendeur</small>
CHAMBRES	3
SALLES DE BAIN	3
SURFACE INT.	178 m <sup>2</sup>
SURFACE EXT.	2600 m <sup>2</sup>
VILLE	Paraza
DEPARTEMENT	Aude
EMPLACEMENT	Village
TYPE	Maison de Vacances, Maison
CONDITION	En bon état
PARTICULARITES	Piscine, Garage, Parking privé

\*Prix basé sur le taux de change susceptible de changement



- Accès direct au canal avec amarrage possible
- Rénovation haut de gamme – clé en main
- Vue panoramique sur vignes et Pyrénées
- 3 Chambres en suite avec terrasses privées
- Ambiance dedans-dehors chic et lumineuse

ÉLÉGANTE VILLA AVEC  
PISCINE ET VUE, EN BORD  
DU CANAL - L'ESSENCE  
DU SUD EN MINERVOIS...

Réf. : A39052IEGII

Située dans l'un des plus beaux emplacements du Canal du Midi, cette villa de 3 chambres offre un art de vivre rare dans le Sud de la France. La propriété bénéficie d'un accès direct au canal avec un amarrage privé — un atout exceptionnel. Entièrement rénovée avec des matériaux haut de gamme et sous garantie, elle est clé en main et sans

## DESCRIPTIF

Cette villa moderne de 178 m<sup>2</sup>, en bord immédiat du Canal du Midi, est un bien rare. La propriété s'étend jusqu'à la berge, offrant un accès direct à l'eau avec possibilité d'amarrage — un avantage aussi pratique qu'exceptionnel.

Pensée pour un mode de vie intérieur/extérieur, la maison est implantée en hauteur sur son terrain, avec presque toutes les ouvertures orientées vers le canal et les vues spectaculaires sur les Pyrénées, bordées de vignobles verdoyants.

Rez-de-chaussée :

Cuisine/salle à manger : 38,7 m<sup>2</sup>

Arrière-cuisine : 13,5 m<sup>2</sup>

Salon : 27 m<sup>2</sup>

Bureau : 9 m<sup>2</sup>

Hall d'entrée : 11 m<sup>2</sup>

WC invités : 2,6 m<sup>2</sup>

Étage :

Palier : 8,2 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 18 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 5,5 m<sup>2</sup>

Balcon : 3,2 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 13,4 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 3,9 m<sup>2</sup>

Balcon : 2,8 m<sup>2</sup>

Chambre 3 : 18 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 5 m<sup>2</sup>

Terrasse : 15 m<sup>2</sup>

Extérieurs :

Terrasse sud : 120 m<sup>2</sup>

Terrasse est : 17 m<sup>2</sup>

Piscine (chlore) : 9 m x 4 m (grand bain)

Plage de piscine : 100 m<sup>2</sup>

Carport : 15 m<sup>2</sup>

Garage : 19 m<sup>2</sup>

Cellier : 3,7 m<sup>2</sup>

Suite en ligne :

<https://fr.leggett prestige.com/luxueuse-propriete-a-vendre/view/A39052IEGII>

DOSSIER COMPLET ET PHOTOS SUR DEMANDE

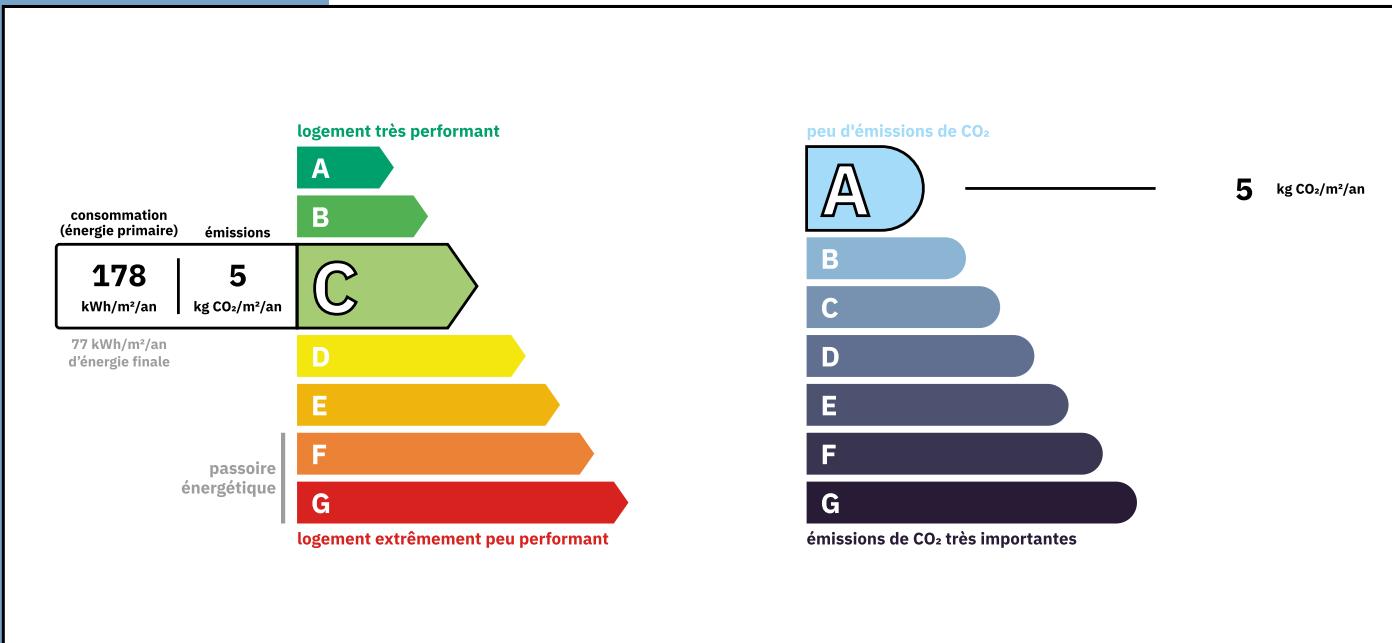


ÉLÉGANTE VILLA AVEC  
PISCINE ET VUE, EN BORD DU  
CANAL - L'ESSENCE DU SUD  
EN MINERVOIS...

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :  
<https://www.georisques.gouv.fr/>

Réf. : A39052IEGII

## ENERGIE-DPE



## NOTICE

Leggett Immobilier, leur clients et tout mandataire signalent que :

I: Les prix cités sont soumis aux fluctuations du taux de change. Veuillez contacter un agent pour vérifier le prix actuel. Les agents ne sont pas autorisés à faire ou à donner des représentations ou garanties relatives à la propriété que cela soit ici ou ailleurs, en leur nom ou au nom de leur client ou autre. Ils ne sont pas responsables des données mises à la disposition des clients dans ces présentations. Ces présentations ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne peuvent pas être considérées en tant que déclarations ou représentations de faits. Les agents ne sont pas responsables des informations concernant les arrangements financiers ou les structures commerciales pouvant être mises à leur disposition par leur client et portées à la connaissance des acheteurs potentiels.

2: Toutes les superficies, mesures ou distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas nécessairement exhaustifs. Il ne peut être considéré que la propriété dispose des permis de construire ou autres autorisations nécessaires ou qu'il soit conforme aux réglementations. Leggett Immobilier n'a pas vérifié les services, équipements ou installations. Les acheteurs devront s'assurer eux-mêmes de l'état et fonctionnement des services, équipements ou installations par inspection ou autre.  
3: Ces présentations ont été élaborées à partir des plans et spécifications préliminaires fournis avant la fin des travaux et doivent être considérés à titre informatifs. Les spécifications et plans peuvent avoir changé au cours de la construction et les finitions peuvent varier. Les acheteurs de la propriété ne doivent pas se contenter de ces informations et sont priés d'engager un notaire pour vérifier les plans et spécifications énoncées dans leurs contrats.

## CONTACT

Réf. :A39052IEGII  
DOSSIER COMPLET  
ET PHOTOS  
SUR DEMANDE

**LEGGETT**  
IMMOBILIER INTERNATIONAL

Téléphone : +33 553 608 488  
E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)

LEGGETT IMMOBILIER, 42 ROUTE DE RIBERAC, 24340 LA ROCHEBEAUCOURT, FRANCE  
UK Freephone: 08700115151 telephone: +33 553 608 488 E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)