



Demeure de Maître : L'Élégance et l'Espace aux Portes de Narbonne

ST NAZAIRE D AUDE 11120

375 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
NARBONNE**

26 Bis Boulevard Gambetta
11100 Narbonne

04 68 41 29 15

Demeure de Maître : L'Élégance et l'Espace aux Portes de Narbonne

Au coeur de la commune prisée de Saint-Nazaire-d'Aude, laissez-vous séduire par cette maison de maître de 200m², une perle architecturale nichée sur un terrain de plus de 1 000 m². Alliant noblesse des matériaux et volumes spectaculaires, cette propriété est le refuge idéal pour les amoureux de l'authentique.

Des espaces de vie magistraux

Dès l'entrée, le ton est donné par une hauteur sous plafond vertigineuse de 4,50 m.

Réception : Un salon de réception de 53 m², baigné de lumière naturelle, s'ouvre sur une salle à manger chaleureuse.

Détente : Une véranda de fait office de trait d'union entre l'intérieur et le jardin, offrant un espace de repos en toute saison.

Convivialité : La cuisine typiquement languedocienne, avec son imposante cheminée d'époque, promet des moments gourmands et authentiques.

Le rez-de-chaussée est complété par des espaces fonctionnels : buanderie, chaufferie et salle d'eau avec WC.

Un étage dédié au confort

Le superbe escalier mène à l'espace nuit composé de quatre chambres généreuses et d'un bureau inspirant. Ce niveau dispose également d'une salle de bain et de multiples solutions de rangement (dressings, placards) pour une organisation parfaite au quotidien.

Dépendances et terres : un potentiel rare

Le bien se distingue par ses annexes totalisant 182 m² (garage et remise), offrant une toile vierge pour vos projets : atelier d'artiste, loft indépendant ou stockage de collection.

Les points forts :

Prestations d'origine : Parquet en chêne massif et carreaux de ciment d'époque parfaitement conservés.

Volumes d'exception : Une sensation d'espace rare sur le marché.

Polyvalence : Idéal pour une demeure familiale, une profession libérale ou une activité de gîtes.

Localisation : Le calme d'un village recherché à deux pas de Narbonne et du Canal du Midi.

Une propriété de caractère à découvrir sans tarder pour saisir toute la magie du lieu.

200 m²

6 pièce(s)

5 chambres

Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Date ERP	2025-12-04 23:37:48
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	151.4 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	138 kWh/m2 par an
Surface terrain	1100 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3720€ et 5040€

Photos du bien





