



## Propriété 4 faces, 200 m<sup>2</sup> habitables, 6 chambres, double garage, parcelle 1950 m<sup>2</sup>

CANOHES 66680

**649 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
CANOHES**

1 Rue du Pountet  
66680 Canohès

**04 68 50 89 19**

## Propriété 4 faces, 200 m<sup>2</sup> habitables, 6 chambres, double garage, parcelle 1950 m<sup>2</sup>

RARE sur la commune de CANOHES !

Laissez vous séduire par cette MAGNIFIQUE propriété d'exception en 4 faces nichée dans un écrin de verdure de près de 2000 m<sup>2</sup> entièrement arboré et sans aucun vis à vis.

Avec ses 200 m<sup>2</sup> habitables, ce cocon familial vous propose dès son entrée un hall avec un superbe escalier en marbre donnant le ton d'un intérieur soigné.

Le rez-de-chaussée entièrement marbré lui aussi, est composé d'un spacieux séjour baigné de lumière avec une impressionnante cheminée en granite d'Aveyron et une cuisine dinatoire séparée, équipée et aménagée de meubles en bois d'Aquitaine.

Vous trouverez également 3 chambres dont 2 grandes avec accès direct sur l'extérieur.

Enfin, un bureau, une salle de bains et un wc indépendant complètent les pièces.

A l'étage, le dégagement dessert 3 autres chambres avec placards dont une avec terrasse et vue imprenable sur son parc arboré et les montagnes.

Une salle d'eau avec wc et des rangements termine ce niveau.

Coté extérieur, un éblouissant jardin paysagé offre un cadre bucolique et intime avec un décor végétal

d'une rare beauté. Une création entièrement pensée et entretenu avec soins par la propriétaire vous proposant différentes variétés soigneusement sélectionnées (oliviers, faux poivriers, palmiers, néfliers, magnolia, cèdre du Liban...).

Ce véritable havre de paix pour les amateurs d'espaces verts et de tranquillité est complété par une cuisine d'été aménagée pour vos repas en plein air (avec sa toiture isolée, son plan de travail en pierre de lave et son barbecue habillé de bois Iroko) ainsi qu'un kiosque de jardin de 22 m<sup>2</sup> pour des moments de détente, pour accueillir des convives ou organiser des événements.

De plus, ses 1950 m<sup>2</sup> exposés plein sud dispose d'une piscine 8m x 4m avec un dôme coulissant pour profiter de baignades jusque tard dans la saison.

Enfin, cette villa possède un double garage avec accès à la maison, une seconde cuisine et une véranda face à la piscine.

Au coeur de la commune, proches de toutes commodités, accès routiers, bus et écoles, vous l'aurez compris, cette propriété RARE sur le marché propose un cadre préservé dans un environnement calme et sans vis à vis, idéal pour y installer sa famille.

Ne passez pas à côté de cette PEPITE et appelez David JOYE, Agence GUY HOQUET CANOHES au 0616449891 ou 0468508919.

200 m <sup>2</sup>	8 pièce(s)	6 chambres	1 sdb	1 sde	2 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Surface séjour	44 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1983
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée

Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Insert
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	2
Piscine	Oui
Date ERP	2025-06-12 15:34:53
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	110 kWh/m2 par an
Conso Energ	170 kWh/m2 par an
Surface terrain	1951 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Photos du bien





