LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

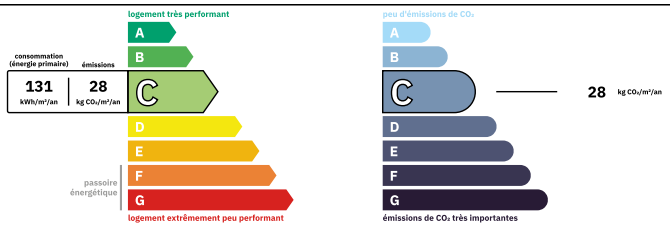
www.leggett-immo.com

Ref: A34603LAC11

Prix: 198 800 EUR
honoraires charge vendeur

Caractère et volume : magnifique appartement T4 avec terrasse, jardin et vue sur l'Aude

DPE



Logement moyennement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 1810 € et 2530€ pour 2021

INFORMATION

Ville:	Limoux
Département:	Aude
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	170 m2
Exterieur:	63 m2

RÉSUMÉ

Au 1er étage d'un immeuble historique, ce superbe T4 de 170 m², actuellement configuré en 2 chambres, allie volumes majestueux (3,95 m sous plafond) et éléments d'époque préservés.

Ses deux vastes pièces à vivre de plus de 40 m² chacune sont baignées de lumière grâce aux grandes fenêtres ouvrant sur une terrasse avec vue sur les berges de l'Aude. L'une, actuellement utilisée comme double chambre, permet de créer facilement deux chambres supplémentaires.

Rare en centre-ville, un jardin privatif d'environ 45 m² complète ce bien. À deux pas de la place animée de Limoux, cet appartement au cachet unique offre un cadre de vie exceptionnel.

Quelques rafraîchissements permettront d'en révéler tout le potentiel. Stationnement facile dans la rue, il est également possible d'acquérir un grand garage

NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**2600 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Situé au cœur de Limoux, cet appartement de 170 m² séduit immédiatement par son charme unique et ses volumes exceptionnels. Dans les deux pièces à vivre, on est frappé par l'impression d'espace et de lumière, accentuée par une vue dégagée et de grandes ouvertures qui baignent les pièces de soleil.

L'une de ces pièces à vivre de plus de 40 m² offre des possibilités d'aménagement en deux grandes chambres supplémentaires, adaptant ainsi le bien aux besoins d'une famille.

Mais le véritable joyau de cet appartement, c'est sans aucun doute sa magnifique terrasse surplombant les berges de l'Aude. Un espace idéal pour savourer un café au petit matin ou partager un dîner entre amis sous la glycine qui recouvre élégamment la pergola et la rambarde. Depuis cette terrasse, un escalier mène au jardin en rez-de-chaussée, parfait pour y installer un spa et se rafraîchir l'été.

L'espace nuit se compose d'une chambre très lumineuse, bénéficiant de fenêtres traversantes, ainsi que d'une seconde chambre actuellement utilisée comme dressing. Une salle de bain complète l'ensemble.

Toutes les pièces à vivre se trouvent sur un même niveau, tandis qu'un escalier mène à des espaces de rangement pratiques.

L'appartement est équipé d'un chauffage au gaz, garantissant une chaleur douce et homogène.

Situé à seulement quelques pas de la place principale de Limoux, ce bien profite de l'animation du centre-ville, avec ses commerces, restaurants et événements culturels, tout en offrant un cadre paisible et verdoyant.

Côté accessibilité, la gare permet de rejoindre facilement les villes alentours,...