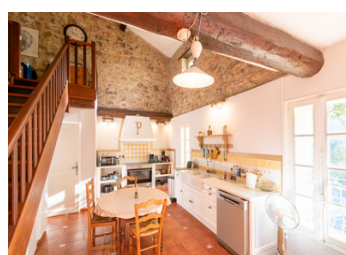


Authentique ferme en pierre rénovée avec piscine, charme et nature préservée, dans un hameau paisible



## INFORMATION

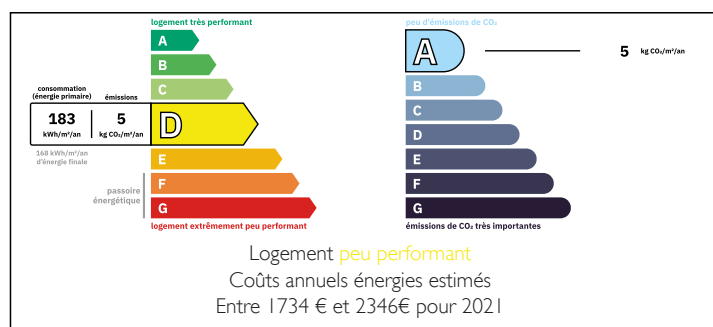
Ville:	Saint-André-de-Roquelongue
Département:	Aude
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	233 m <sup>2</sup>
Terrain:	500 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Nichée dans un hameau paisible entre Fontjoncouse et l'abbaye de Fontfroide, cette ancienne ferme en pierre de 1890 séduit par son charme et son cadre naturel exceptionnel. Un jardin méditerranéen avec piscine mène à une chambre indépendante avec salle de bain. Un escalier extérieur en pierre conduit à la maison principale : vaste pièce de vie avec toit cathédrale, poutres apparentes et cheminée, ainsi qu'une chambre et une salle de bain sur ce même niveau. À l'étage, une mezzanine lumineuse est actuellement aménagée avec deux paires de lits simples et un baby-foot, tout en laissant suffisamment d'espace pour jouer ou faire du sport. Elle dessert deux chambres et une grande salle de bain. Une garage complète ce bien de caractère. Idéale comme maison familiale ou résidence secondaire, cette propriété offre calme et authenticité tout en étant à 4...

## DPE



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.



## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1 400 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

À quelques minutes du charmant village de Saint-André-de-Roquelongue, cette ancienne ferme en pierre de 1890 se niche dans un cadre naturel exceptionnel, entre le restaurant étoilé de Fontjoncouse et la célèbre abbaye de Fontfroide. Ici, le paysage s'étend à perte de vue, entre collines, vignes et garrigues. Le calme est absolu. Quelques maisons seulement forment ce hameau discret, entouré par la nature et les sentiers de randonnée — un lieu qui respire la sérénité.

En franchissant le portail, on découvre un jardin méditerranéen baigné de lumière, où la piscine s'intègre harmonieusement dans l'environnement. Cet espace extérieur est une véritable invitation à la détente. Une chambre en rez-de-chaussée avec salle de bain attenante s'ouvre directement sur cette oasis, idéale pour accueillir famille ou amis en toute indépendance. Un garage spacieux offre également une solution pratique de stationnement et de rangement.

Un escalier extérieur en pierre mène à l'entrée principale de la maison. À l'intérieur, les poutres apparentes, le toit cathédrale et la cheminée en pierre créent immédiatement une atmosphère chaleureuse et authentique. Le vaste salon s'ouvre sur une salle à manger conviviale et une cuisine au style champêtre, parfaitement intégrée à l'ensemble. À ce même niveau se trouvent également une chambre et une salle de bain, offrant un espace de vie confortable et pratique.

À l'étage, une mezzanine spacieuse et lumineuse est actuellement aménagée avec deux paires de lits simples et un baby-foot. Il reste encore beaucoup d'espace pour jouer, faire du sport ou créer un coin lecture...