

## Appartement 2 chambres lumineux à Carcassonne – Emplacement idéal pour investissement ou pied-à-terre

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Carcassonne
Département:	Aude
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	65 m <sup>2</sup>
Terrain:	0 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

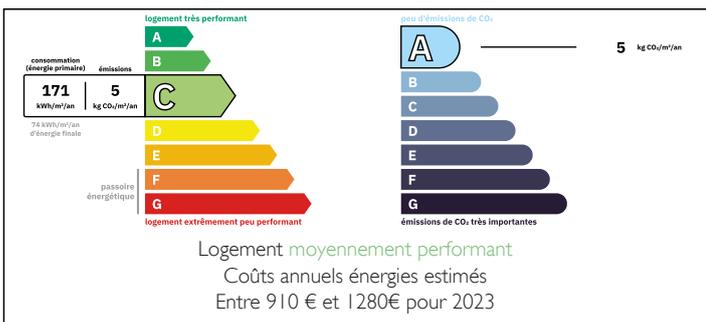
À deux pas de la place Carnot, au cœur de Carcassonne, des commerces et d'un parking, ce charmant T3 se niche au 3<sup>e</sup> et dernier étage d'un bel immeuble ancien.

L'appartement, baigné de lumière, offre une grande pièce à vivre avec cuisine équipée, deux chambres confortables dont une avec cheminée d'époque, une salle d'eau avec machine à laver, un WC indépendant et un placard.

Meublé de façon simple, il constitue un pied-à-terre agréable et/ou un investissement locatif idéal (10% de rentabilité brut atteignables raisonnablement). Carcassonne et sa Cité Médiévale reçoivent 2.5 millions de visiteurs chaque année entre avril et octobre, avec un regain d'activité en décembre.

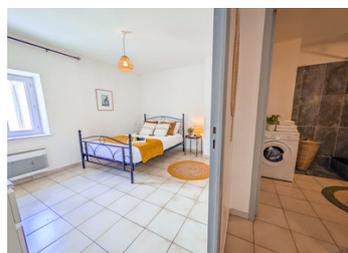
Le charme de l'ancien, le calme en hauteur, et la praticité d'un emplacement central réunis dans une

## 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.



## DESCRIPTION

Idéalement situé au cœur de Carcassonne, à deux pas des restaurants, des commerces et d'un parking, cet appartement offre bien plus qu'un simple lieu de vie. Il vous place au centre de tout, avec la Cité Médiévale classée au patrimoine mondial de l'UNESCO à quelques minutes à pied. Imaginez pouvoir flâner dans les ruelles historiques chaque matin ou profiter des vues spectaculaires sur la ville fortifiée.

Carcassonne, c'est aussi une véritable porte d'entrée vers le Sud de la France, entre mer et montagne. Vous pourrez explorer la région des Pyrénées pour des randonnées inoubliables, ou profiter des plages méditerranéennes, à seulement une heure de route. Chaque saison vous offrira de nouvelles découvertes.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1210 EUR

**Taxe habitation:** EUR

Avec sa renommée mondiale grâce à la Cité Médiévale, la ville attire chaque année des milliers de visiteurs. Cet appartement, idéalement situé au cœur de la ville, bénéficie d'une forte demande en location saisonnière. En raison de l'emplacement privilégié et de la beauté historique de la ville, il est parfaitement adapté à la location courte durée, offrant un rendement attractif. Vous profiterez ainsi d'un investissement dans une région toujours en croissance touristique, tout en ayant la possibilité de profiter d'un pied-à-terre à Carcassonne. Une excellente opportunité pour les investisseurs à la recherche d'un bien rentabilisé, dans un cadre exceptionnel.

-----

Copropriété de 10 lots

Charges annuelles prévisionnelles : 500€

-----

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

## NOTES