

## Refuge paisible en pays viticole avec piscine d'eau salée et logement annexe



## INFORMATION

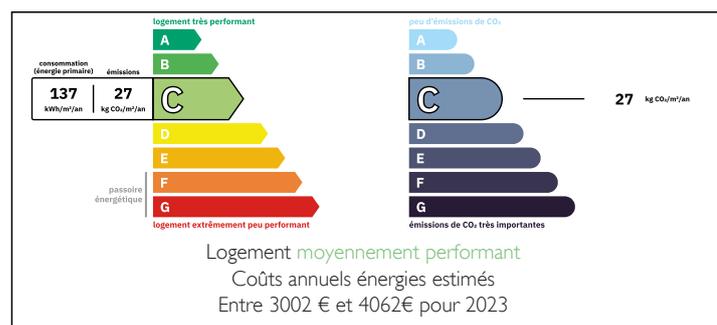
Ville:	Alaigne
Département:	Aude
Ch:	5
SdB:	1
Surface:	250 m <sup>2</sup>
Terrain:	360000 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Au cœur du vignoble audois, cette propriété rénovée propose une maison principale de 160 m<sup>2</sup> avec tout le confort moderne, ainsi qu'un second logement. Elle bénéficie d'une piscine d'eau salée, de vues panoramiques sur les vignes et les Pyrénées, d'un hangar agricole de 260 m<sup>2</sup>. Les raisins sont livrés à une cave coopérative. Idéal pour les amateurs de vignoble ou ceux en quête d'une vie paisible à la campagne.

## 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

Située au cœur des paysages viticoles de l'Aude, cette vaste propriété viticole offre une rare combinaison de confort rénové et de patrimoine agricole actif, avec des vues imprenables sur les vignes environnantes et les montagnes des Pyrénées.

La maison principale, d'environ 160 m<sup>2</sup> sur deux niveaux, a été entièrement rénovée entre 2022 et 2023 avec des matériaux de qualité, créant un espace de vie lumineux et élégant. Elle comprend un vaste salon, une cuisine ouverte avec salle à manger, trois chambres, une salle de bain et un WC séparé — alliant confort moderne et charme intemporel.

Les extérieurs invitent à la détente et à la convivialité, avec une piscine au sel, des transats, un barbecue intégré et un espace repas couvert — le tout face à un paysage naturel époustoufflant.

Un logement indépendant adossé de plus de 90 m<sup>2</sup> propose deux chambres, une salle de bain ainsi que des espaces salon et cuisine. Actuellement utilisé comme hébergement supplémentaire, il offre un excellent potentiel pour accueillir des invités, générer des revenus locatifs ou loger une famille élargie.

Le domaine s'étend sur 27 hectares de vignes et de terres. Les raisins sont vendus à la coopérative locale dans le cadre d'un contrat en cours, qui génère un revenu annuel conséquent et régulier. Ce contrat arrive à son terme cette année, mais il est renouvelable, permettant de poursuivre une activité viticole avec un minimum de gestion.

Pour les acquéreurs qui pourraient trouver 27 hectares trop ambitieux, il est également possible d'acheter uniquement...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES