Ref: A37162LAC11

Prix: 267 000 EUR

honoraires charge vendeur

#### Spacieuse Maison de Village avec Jardin dans le Minervois- 4 chambres -2 salles de bain et potentiel supp







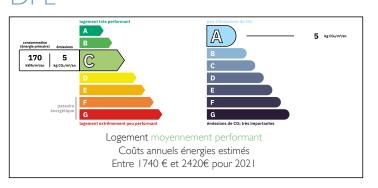








# DPF



## INFORMATION

Ville: Caunes-Minervois

Département: Aude

Ch: 4

SdB: 2

Surface: 180 m2
Terrain: 100 m2

# RÉSUMÉ

Dans un village paisible du Minervois, à deux pas de Caunes et Peyriac-Minervois, cette belle maison de village avec jardin séduit par ses volumes, son charme et son atmosphère chaleureuse.

#### Elle offre:

- 4 chambres, dont une suite parentale lumineuse de 28 m²
- un salon/salle à manger,
- un deuxième salon/bureau,
- une cuisine équipée moderne avec un poêle à granulés,
- 2 salles d'eau, 3 WC,
- un grand palier aménagé en bureau/ chambre d'appoint,
- des combles aménageables facilement de 36m² (isolées, fenêtres, électricité sur place),
- et un jardin intime baigné de soleil, parfait pour vos étés en toute tranquillité, les propriétaires y installent même une piscine!

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.



Ref: A37162LAC11

Prix: 267 000 EUR

honoraires charge vendeur







### TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1581 EUR

Taxe habitation: EUR

### **NOTES**

### DESCRIPTION

Cette maison allie charme de l'ancien, confort moderne et cadre de vie paisible. On y accède en moins de 30 minutes depuis Carcassonne et son aéroport international (vols vers Londres, Dublin, Bruxelles, Cagliari, Porto...) à 45 minutes de Narbonne, à environ une heure de la mer Méditerranée et à moins de deux heures des stations de ski des Pyrénées. Une localisation idéale pour profiter pleinement du Sud-Ouest tout au long de l'année.

Le village, typiquement languedocien, dispose des services essentiels (épicerie/bar restauration, école), d'un environnement calme et d'une communauté anglophone bien implantée, qui participe à une atmosphère conviviale et dynamique. À seulement 5 minutes, Caunes-Minervois offre commerces, restaurants et patrimoine remarquable, tandis que Peyriac-Minervois facilite le quotidien avec toutes les commodités nécessaires et des supermarchés.

La maison, à l'origine composée de deux habitations réunies, permet d'accueillir famille et amis tout en conservant de véritables espaces privatifs. Elle se compose de quatre chambres, dont une grande suite parentale lumineuse de 28 m² avec salle d'eau et WC. Deux salons aux ambiances distinctes, une cuisine moderne équipée avec poêle à granulés, une deuxième salle d'eau, deux autres WC et un vaste palier aménagé en espace bureau ou chambre d'appoint complètent les volumes principaux.

Les combles, déjà isolés, avec électricité et fenêtres en place, offrent 36 m² supplémentaires facilement aménageables selon vos envies : chambres, salle de jeux, atelier, bureau...

À l'extérieur, le jardin de 120 m² orienté plein Sud est un véritable cocon intime, sans vis-à-vis. Il accueille chaque été...