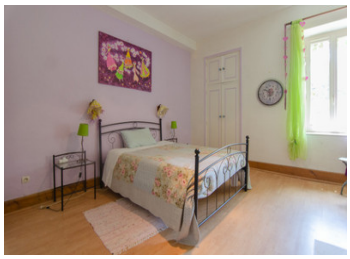
LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

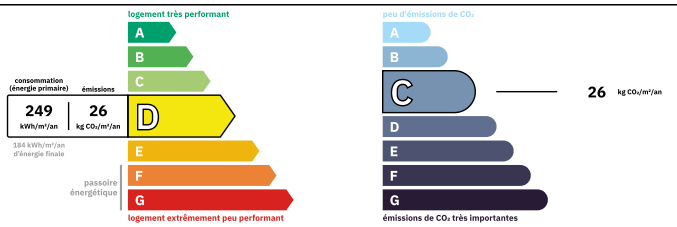
Ref: A37940BK11

Prix: 490 000 EUR
honoraires charge vendeur

Propriété en pierre pleine de charme avec potentiel de gîtes à Villepinte



DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 8880 € et 12070€ pour 2023

INFORMATION

Ville:	Villepinte
Département:	Aude
Ch:	11
SdB:	7
Surface:	450 m2
Terrain:	4190 m2

RÉSUMÉ

Située entre Castelnaudary et Carcassonne, dans un village avec accès au Canal du Midi, cette propriété historique en pierre offre charme, espace et un grand potentiel. Bénéficiant d'un emplacement paisible avec un jardin exposé plein sud, elle se compose d'une spacieuse maison principale et de deux logements supplémentaires pouvant servir de gîtes ou de chambres d'hôtes. Les bâtiments, datant du XIIe siècle, sont érigés sur un terrain magnifiquement arboré de 4190 m² avec piscine. Bien que la propriété nécessite quelques travaux de rénovation, elle représente une opportunité exceptionnelle de créer une résidence unique ou une activité génératrice de revenus. À quelques minutes seulement des commodités locales (centre de santé, supermarché, boulangerie, pharmacie et restaurant) et à seulement 20 minutes de l'aéroport de Carcassonne, c'est une occasion rare d'investir dans une propriété de caractère dans un secteur recherché.

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:	**3250 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Chargée d'histoire et occupant une position dominante, cette ancienne bâtisse en pierre du XIIe siècle offre une combinaison rare d'espace, de flexibilité et de potentiel de développement. Que vous souhaitiez créer une grande résidence familiale avec hébergement pour invités, lancer une activité de gîtes ou restaurer une demeure de caractère dans le sud de la France, cette propriété constitue une base idéale pour concrétiser votre projet.

Actuellement divisée en trois logements indépendants, chacun avec son propre accès, elle offre de nombreuses possibilités d'aménagement : maison principale avec deux gîtes, logement multigénérationnel, ou tout autre configuration adaptée à vos besoins. Inoccupée depuis quelque temps, la propriété nécessite des travaux de rénovation, mais son charme, son emplacement et sa surface en font une opportunité rare.

Située sur un terrain arboré de 4 190 m² avec piscine, la maison bénéficie d'une exposition plein sud et d'une jolie vue sur le jardin et les arbres.

Habitation principale (environ 260 m²)
La plus vaste des trois habitations s'étend sur trois niveaux :

Rez-de-chaussée :

Spacieux séjour ouvert avec coin repas

Grande cuisine indépendante

Une chambre double avec salle de bains attenante

WC séparé

Deux vérandas (environ 30 m² et 40 m²)

1er étage :

Deux chambres doubles