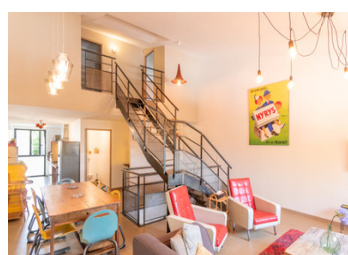
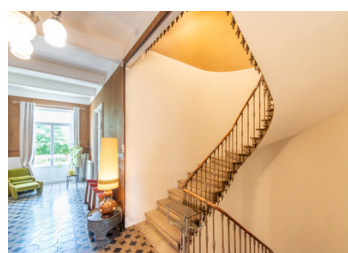
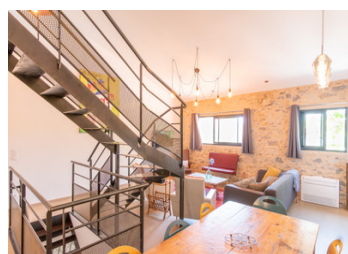


Maison de maître avec gîte rénové, jardin, piscine et garage à 5 km du Canal du Midi



INFORMATION

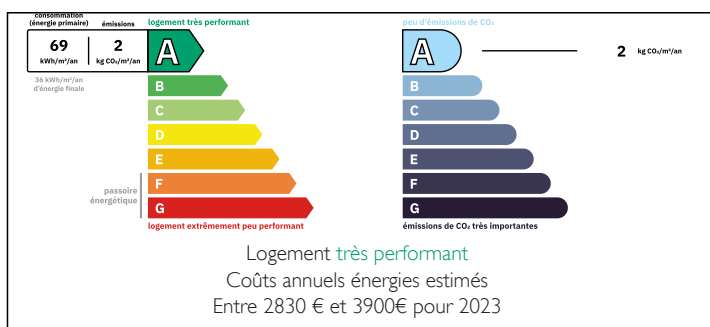
Ville:	Canet
Département:	Aude
Ch:	9
SdB:	6
Surface:	460 m ²
Terrain:	857 m ²



RÉSUMÉ

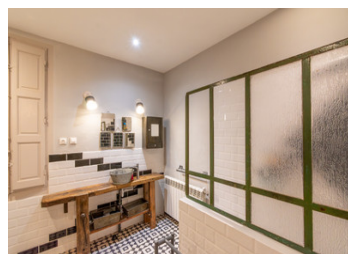
Dans le village vivant de Canet, à 20 minutes de Narbonne et proche du Canal du Midi, cet ensemble immobilier rare comprend une maison de maître spacieuse avec 5 chambres et un étage entier à rénover, un gîte rénové avec 4 chambres, une dépendance aménageable, un grand garage, et un jardin exposé plein sud avec piscine. Idéal pour une grande famille ou un projet touristique. La maison principale offre de beaux volumes, un premier étage fonctionnel et un deuxième niveau pouvant être transformé en appartement indépendant ou chambres supplémentaires. Le gîte, prêt à louer, est confortable et climatisé, chauffé par pompe à chaleur air/eau. Les deux toitures sont en bon état, double vitrage, tout à l'égout, puits privé, et plusieurs options de stationnement. Tous les services essentiels sont à proximité. Un bien de caractère avec un fort potentiel...

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

Poussez la porte d'entrée de cette magnifique maison de maître et découvrez le potentiel de cet ensemble immobilier unique, idéal pour une grande maison familiale avec revenus locatifs ou un projet d'accueil touristique dans le sud de la France.

Le vaste hall d'entrée (33 m²) constitue l'axe central du rez-de-chaussée, desservant un salon (22 m²) côté rue, une cuisine (22 m²) donnant sur le jardin exposé plein sud, ainsi qu'une chambre (20 m²) avec salle de bain attenante (7,5 m²). Entre la cuisine et le salon se trouve un espace de rangement pratique (4,5 m²), tandis que côté jardin, un deuxième salon (20 m²) avec plafond haut (3,6 m) et cheminée offre un cadre chaleureux pour se détendre. Un espace de rangement supplémentaire (4 m²) est situé sous l'escalier.

À l'arrière de la maison, une terrasse (48 m²) mène à un grand jardin privatif de 804 m² avec arbres matures et piscine au sol semi-enterrée (5x3 m), équipée d'un volet roulant électrique et d'un liner récemment remplacé.

Au premier étage, un vaste palier (33 m²) s'ouvre sur un balcon français avec vue sur le jardin. On y trouve quatre grandes chambres (22 m² chacune). L'une est équipée de la climatisation, d'un lavabo et d'une salle d'eau attenante (4,5 m²) avec douche à l'italienne et WC. Les trois autres partagent une grande salle de bain (10 m²) avec douche à l'italienne, lavabo et WC. Deux des chambres disposent de placards intégrés doubles ; la troisième présente un parquet...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 3500 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES