

Demeure de Prestige entre Carcassonne et Limoux avec Piscine, Garage et Atelier.



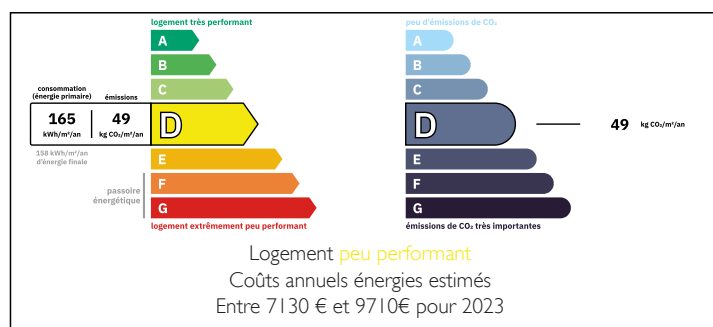
INFORMATION

Ville:	Rouffiac-d'Aude
Département:	Aude
Ch:	6
SdB:	5
Surface:	300 m ²
Terrain:	3145 m ²

RÉSUMÉ

À seulement quelques minutes de Carcassonne, entre Limoux et la Cité médiévale, cette élégante demeure en pierres séduit par son cachet et ses volumes. Ancienne maison de 300 m², elle se compose de deux habitations indépendantes totalisant six chambres, idéales pour accueillir famille et amis ou pour un projet d'accueil. L'extérieur réserve de belles surprises : un jardin ensoleillé avec piscine 12x4 et boulodrome pour des moments conviviaux, et une charmante cour intime de l'autre côté de la maison, parfaite pour se détendre. Un vaste garage et un atelier complètent l'ensemble. Alliant caractère, confort et potentiel, cette propriété est un véritable coup de cœur.

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 à Rouffiac-d'Aude, entre Carcassonne et Limoux, cette demeure de prestige en pierres, ancienne maison viticole, séduit par son authenticité, ses volumes généreux et ses prestations soignées. Parfaitement adaptée comme grande maison familiale ou projet d'accueil, elle se compose de deux habitations distinctes totalisant environ 300 m² habitables, ainsi que d'un garage, d'un atelier et de superbes extérieurs.

La maison principale – 195 m²

Le rez-de-chaussée s'articule autour de plusieurs pièces lumineuses et conviviales :

une cuisine de 27 m², entièrement neuve et aménagée, habillée de dalles en travertin, qui constitue le véritable cœur de la maison,

une salle à manger de 25 m², idéale pour les repas en famille,

un salon de 40 m² à double exposition, avec accès direct au jardin d'un côté et à la cour intime de l'autre, mêlant pierres apparentes, poêle à bois Godin et charme authentique.

Au premier étage se trouvent deux chambres (dont une avec salle de bain privative), un bureau et une salle de bain séparée.

Le deuxième étage offre une chambre mansardée de 24 m², ainsi qu'une chambre de 20 m² avec poutres apparentes et salle d'eau privative.

L'appartement indépendant – 107 m²

Attenant mais indépendant, l'appartement dispose au rez-de-chaussée d'un salon de 26 m², d'une salle d'eau/buanderie et de toilettes séparées.

À l'étage, deux chambres, une salle d'eau, des toilettes et une cuisine impressionnante de 39 m² équipée d'un piano de cuisson SMEG, donnant sur une vaste terrasse en L avec vue sur le jardin.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **3003 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES