

Maison de village en pierre avec jardin charmant et parking privé, appartement à l'étage pour famille ou gîte

EXCLUSIF



## INFORMATION

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Ville:       | Puichéric          |
| Département: | Aude               |
| Ch:          | 4                  |
| SdB:         | 2                  |
| Surface:     | 215 m <sup>2</sup> |
| Terrain:     | 160 m <sup>2</sup> |

## RÉSUMÉ

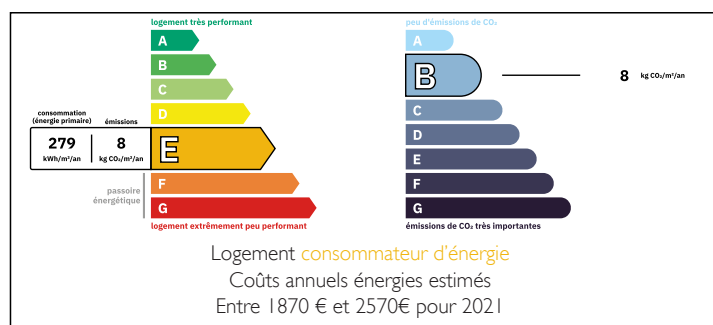
Entre Carcassonne et Narbonne, découvrez cette maison au charme historique avec jardin intimiste et parking privé, à deux pas des commodités.

Le rez-de-chaussée offre une grande entrée modulable, aujourd'hui utilisée en espace de rangement, menant à une cuisine récente avec un insert fermé. Dans la continuité, un salon lumineux s'ouvre sur une terrasse dominée par un superbe bougainvillier qui surplombe le jardin arboré sans vis-à-vis — parfait pour les repas d'été au barbecue. Une buanderie et une cour intérieure avec espace hammam complètent ce niveau.

À l'étage : une salle de bain avec WC, un salon élégant avec cheminée en marbre et deux grandes chambres.

Le dernier niveau, idéal pour recevoir ou louer, propose une pièce de vie avec cuisine, deux

## 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

Chauffage par insert bois au rez-de-chaussée avec grille à l'étage, radiateurs électriques dans certaines chambres et poêle à bois dans la cuisine du dernier étage.

### Localisation

Au cœur de l'Occitanie, entre mer Méditerranée et montagnes des Pyrénées, Puichéric bénéficie d'une situation idéale : les plages se rejoignent en un peu moins d'une heure et les premières stations de ski en 2h30 environ. Carcassonne, son aéroport et sa célèbre Cité Médiévale classée à l'UNESCO se trouvent à seulement 30 minutes. L'aéroport propose des liaisons directes vers Londres, Dublin, Manchester, Bruxelles-Charleroi ou encore Porto, offrant un accès facile aux principales capitales européennes.

Située entre Carcassonne et Narbonne, Puichéric est une commune du Minervois appréciée pour son cadre naturel et la richesse de ses producteurs locaux. Selon les saisons, le village s'entoure de vignes, d'asperges, de pommes, de raisins de table, de prunes et d'autres productions qui témoignent d'un terroir vivant et de circuits courts très présents dans la région.

Le village est également très pratique au quotidien, avec de nombreux commerces et services sur place : une boucherie, un bar, un restaurant, une boulangerie, un tabac, une épicerie, un coiffeur...

Puichéric est souvent surnommée La Venise du Minervois grâce aux trois cours d'eau qui la traversent :

- le Canal du Midi, avec ses paysages paisibles et pittoresques,
- la Rigole de l'Étang de Marseillette, qui serpente au milieu des vignes et ruelles,
- le fleuve Aude, idéal pour le canoë-kayak, les activités nautiques, la pêche ou de simples promenades.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1100 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES