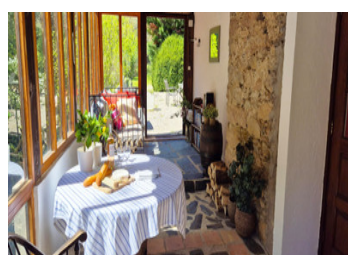
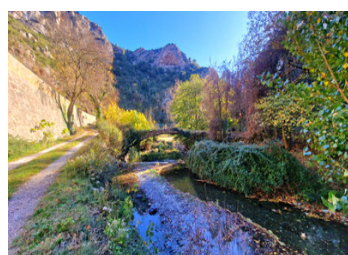
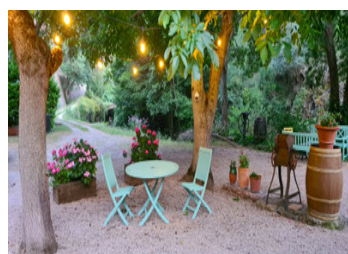
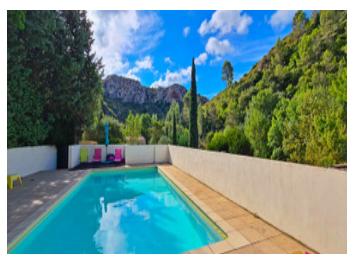


Emplacement unique et exceptionnel pour cette propriété avec 4 gîtes indépendants, à proximité de Caunes.

EXCLUSIF



## INFORMATION

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Ville:       | Caunes-Minervois     |
| Département: | Aude                 |
| Ch:          | 11                   |
| SdB:         | 6                    |
| Surface:     | 418 m <sup>2</sup>   |
| Terrain:     | 10200 m <sup>2</sup> |

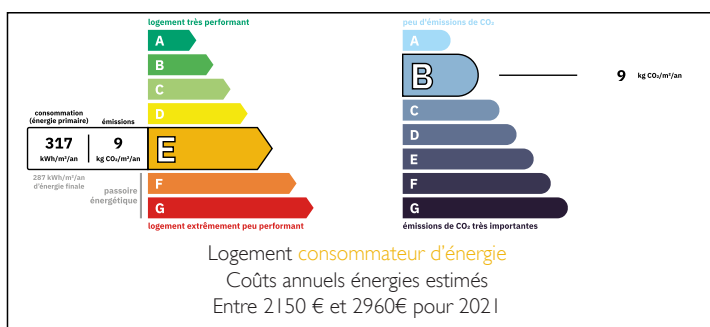
## RÉSUMÉ

Découvrez un joyau rare : une charmante maison principale de 155 m<sup>2</sup> et quatre gîtes indépendants . La maison principale spacieuse offre un espace de vie agréable, 2/3 chambres confortables . Les quatre gîtes séparés sont entièrement équipés et prêts à être loués : chacun dispose de sa propre entrée, d'une cuisine , salle de bain privée et d'un espace extérieur .

le domaine allie à la perfection histoire et nature : un ancien pont en pierre, des falaises spectaculaires et une végétation luxuriante créent une atmosphère paisible et naturelle, tandis que le village historique de Caunes-Minervois, avec ses boutiques artisanales, son abbaye du IX<sup>e</sup> siècle et ses restaurants, offre toutes les commodités à quelques minutes seulement.

Avec une grande piscine, jardins, des terrasses et un parking sur place, cette propriété est idéale...

## 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

Au Pont Romain bénéficie d'un emplacement privilégié à la lisière du village médiéval de Caunes-Minervois, au bord de la paisible rivière Argent-Double. Ancien moulin à marbre historique, ce domaine remarquable s'étend aujourd'hui sur 1 hectare de terrain privé paisible, offrant une vue imprenable sur la Montagne Noire. Malgré son calme absolu et son immersion dans la nature, le domaine n'est qu'à 15 minutes à pied des cafés, bars, sept restaurants, boutiques, de l'abbaye du IXe siècle et de plusieurs galeries d'art renommées.

La propriété comprend quatre gîtes magnifiquement présentés et entièrement équipés, chacun avec son charme particulier :

La Rivière (51 m<sup>2</sup>) – un gîte spacieux de 3 chambres au bord de la rivière pouvant accueillir jusqu'à 6 personnes.

Le Pont (49 m<sup>2</sup>) – un appartement lumineux de plain-pied pour 4 personnes, avec vue sur le pont romain.

Le Moulin (62 m<sup>2</sup>) – un élégant gîte d'une chambre avec terrasse privée.

La Montagne (78 m<sup>2</sup>) – un gîte rustique de 2 chambres avec une vue imprenable sur les montagnes.

Les gîtes sont complétés par la maison principale (155 m<sup>2</sup>), qui offre des espaces de vie spacieux et confortables. Le rez-de-chaussée comprend un vaste salon/salle à manger ouvert avec un poêle à bois, une cuisine entièrement équipée, une salle d'eau et une pièce supplémentaire pouvant servir de chambre ou de bureau. À ce niveau, une grande chambre avec salle de bains attenante et accès direct au jardin offre une excellente opportunité pour une chambre d'hôtes ou une suite privée.

Le premier étage...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 950 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES