

Villa d'architecte moderne avec jardin méditerranéen, vue panoramique sur Carcassonne et suite indépendante



## INFORMATION

Ville:	Carcassonne
Département:	Aude
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	130 m <sup>2</sup>
Terrain:	1670 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

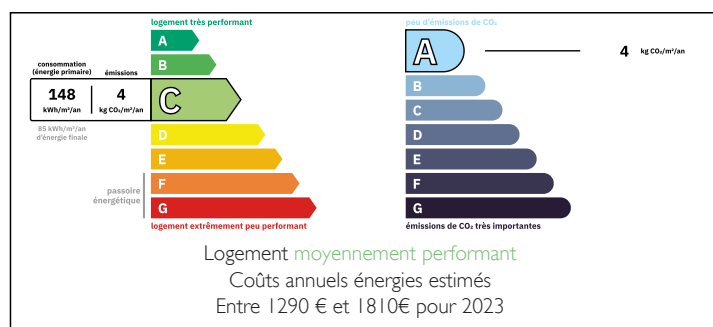
Située à flanc de colline, cette villa d'architecte entièrement rénovée offre environ 130 m<sup>2</sup> habitables répartis sur trois niveaux. Elle bénéficie d'une vue panoramique exceptionnelle sur la Cité de Carcassonne, le Canal du Midi et les Pyrénées.

La maison comprend 4 chambres ainsi qu'une suite indépendante, idéale pour accueillir famille, amis ou développer une activité de location. Les espaces de vie lumineux s'ouvrent sur de larges terrasses et un jardin méditerranéen aménagé en restanques.

Un atelier indépendant offre un beau potentiel d'aménagement. Garage, parking couvert et plusieurs stationnements complètent ce bien.

Équipée d'un système de chauffage et climatisation gainable, de panneaux photovoltaïques et de double vitrage, elle assure un excellent confort avec une consommation énergétique maîtrisée.

## 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.



## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 4045 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

Dominant les environs, cette villa d'architecte entièrement rénovée d'environ 130 m<sup>2</sup> se déploie sur trois niveaux et bénéficie d'une vue panoramique exceptionnelle sur la Cité de Carcassonne, le Canal du Midi et les Pyrénées.

Au rez-de-chaussée, une entrée mène à un couloir desservant trois chambres d'environ 10 m<sup>2</sup> chacune, dont deux avec placards/dressing, ainsi qu'une salle d'eau et un WC indépendant. Un garage attenant complète ce niveau.

Le niveau intermédiaire accueille un bel espace de vie lumineux comprenant un séjour/salon d'environ 36 m<sup>2</sup>, agrémenté d'un poêle à granulés et ouvrant sur une large terrasse couverte. Une cuisine aménagée et équipée, une chambre d'environ 14 m<sup>2</sup> avec dressing, une salle d'eau avec douche à l'italienne, une buanderie, un cellier et un WC complètent cet étage, avec accès direct à une cour extérieure et à un parking couvert pour deux véhicules.

En rez-de-jardin, un grand atelier indépendant d'environ 31 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités d'aménagement (suite parentale, bureau, salle de jeux). Ce niveau comprend également une cave à vins, un local technique avec ancien puits (récupération des eaux de pluie), ainsi qu'une suite indépendante avec salle d'eau et accès privatif, idéale pour recevoir ou pour une activité de location.

À l'extérieur, le terrain de 1670 m<sup>2</sup> est aménagé en jardin méditerranéen en restanques avec plusieurs terrasses permettant de profiter pleinement du cadre et des vues.

Côté confort, la maison est équipée d'un système de chauffage et climatisation gainable, de 12 panneaux photovoltaïques, de double vitrage et de volets roulants électriques, garantissant...