

Investissement ou Appartement de charme : T3 à Rénover au Cœur d'un Village du Minervois

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Caunes-Minervois
Département:	Aude
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	65 m ²
Terrain:	0 m ²

RÉSUMÉ

Au cœur de Caunes-Minervois, village recherché à 20 minutes de Carcassonne, connu pour son abbaye et ses carrières de marbre rouge, découvrez ce bien offrant un beau potentiel d'investissement ou de résidence personnelle.

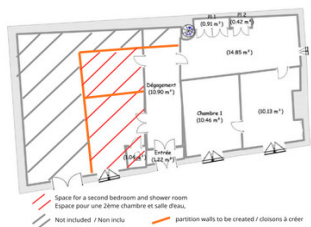
Situé en rez-de-chaussée d'une belle maison en pierre, l'appartement dispose de sa propre entrée et se trouve à proximité immédiate d'un grand parking. Il donne également sur une place agréable ombragée par de grands platanes, idéale pour profiter des beaux jours. À l'arrière du bâtiment, la rivière apporte un cadre naturel supplémentaire.

D'une surface d'environ 65 m², il permet d'aménager deux chambres, une salle d'eau et une belle pièce de vie d'environ 28 m² avec cheminée en marbre.

Avantage non négligeable, il n'y a pas de charges de copropriété

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.



DPE

DPE non requis.



DESCRIPTION

L'entrée se fait par une superbe double porte ancienne en bois ouvrant sur un sas, puis sur un couloir desservant l'ensemble de l'appartement à travers de belles portes vitrées d'époque, qui participent au cachet des lieux.

Sur la droite, la pièce de vie, dotée d'un placard et pouvant accueillir la future cuisine, communique avec le salon agrémenté d'une cheminée. L'ouverture entre ces deux espaces pourrait être agrandie (à vérifier avec un maçon) afin de créer une pièce de vie plus lumineuse et plus ouverte. Actuellement, le salon donne accès à la chambre, mais il serait également possible de créer une entrée indépendante depuis le couloir, à proximité immédiate de l'entrée.

À gauche de celle-ci, un espace d'environ 17 m², bénéficiant déjà des arrivées et évacuations d'eau, offre la possibilité d'aménager une seconde chambre ainsi qu'une salle d'eau. Le ferrailage a déjà été commencé, pour faciliter la projection dans la future configuration de cet espace.

Surfaces actuelles approximatives :

- entrée (sas + couloir) : 10,4 m²
- pièce à vivre : 15,7 m² + placard 1,5 m²
- salon (avec cheminée) : 10,7 m²
- chambre 1 : 10,7 m²
- chambre 2 et salle d'eau à aménager : 17 m²

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 500 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES