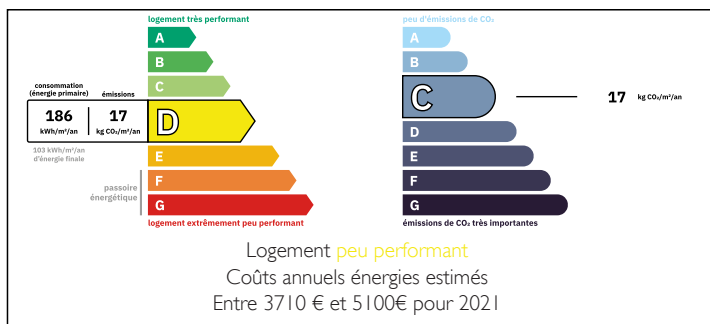


Manoir du XVIII^e siècle. avec dépendances, jardins et parc aux portes de Carcassonne.



DPE



INFORMATION

Ville:	Carcassonne
Département:	Aude
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	350 m ²
Terrain:	33240 m ²

RÉSUMÉ

À proximité immédiate de deux sites classés au patrimoine mondial de l'UNESCO, la Cité médiévale de Carcassonne et le Canal du Midi, ce domaine de prestige du XVIII^e siècle offre un cadre d'exception pour un projet patrimonial, touristique ou événementiel.

Implantée au cœur d'un parc arboré de 3 hectares, la propriété conjugue caractère historique et potentiel de développement. La maison principale, en excellent état, conserve ses éléments d'origine : escalier en pierre à galerie, cheminées en marbre, volumes généreux et distribution élégante (salon, salle à manger, bureau, cuisine, 4 chambres dont une suite, salle de bain).

Une annexe attenante propose 3 chambres, 2 salles de bain et des surfaces supplémentaires à aménager en logement indépendant.

Les extérieurs comprennent une orangerie, de vastes dépendances et 4 maisons en pierre actuellement louées, générant un revenu immédiat.

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

Accédé par une allée privée de 200 mètres bordée de portails en pierre, ce domaine élégant du XVIII^e siècle offre une intimité absolue, à seulement quelques minutes de la Cité médiévale de Carcassonne, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, et du Canal du Midi.

La maison principale s'ouvre par d'imposantes portes en chêne sur un hall d'entrée de 26 m², doté d'un spectaculaire escalier en pierre à galerie, baigné de lumière par des vitraux d'origine. Au premier étage, on trouve une salle à manger de réception (31 m²), un salon raffiné (30 m²) avec portes-fenêtres ouvrant sur la terrasse, un bureau (13 m²), un couloir menant à une terrasse arrière (5 m²), ainsi qu'une charmante cuisine de campagne de 23 m² avec cheminée en marbre de Caunes, accompagnée de son office. Les sols en parquet et carrelages d'époque sont magnifiquement conservés.

Toujours au premier étage : une grande chambre double (19 m²) avec salle d'eau privative (10 m²).

Au deuxième étage : trois autres chambres doubles lumineuses (11 m², 15 m² et 14,9 m²), une spacieuse salle de bain familiale (11,5 m²), et de vastes combles aménageables offrant un beau potentiel d'agrandissement.

La propriété est parfaitement entretenue. Le système de chauffage central au fioul a été récemment amélioré avec l'ajout d'une pompe à chaleur performante. Toutes les fenêtres sont en double vitrage, et un système d'alarme moderne est installé.

Annexe :

Rez-de-chaussée : chaufferie, espace de stockage, cave à vin

Premier étage : chambre double avec salle d'eau et WC, pièce...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 8000 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES