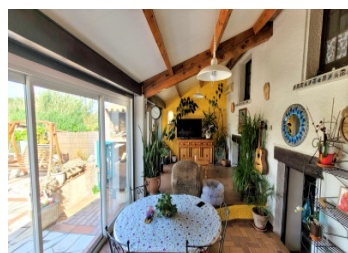
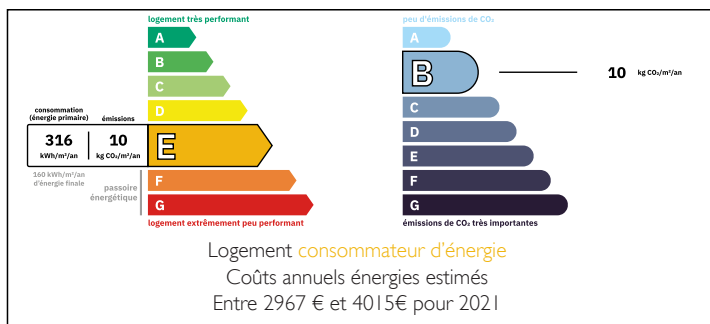


Moulin de 1610 rénové avec maison, appartement, piscine et garage - charme campagne à 3 km de la mer

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Villelongue-de-la-Salanque
Département:	Pyrénées-Orientales
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	180 m <sup>2</sup>
Terrain:	687 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

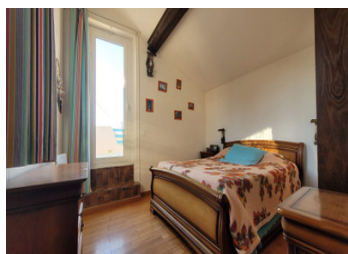
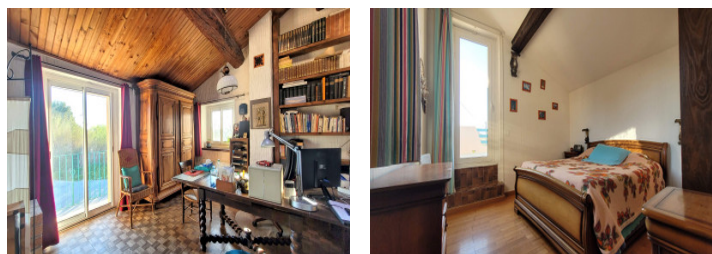
Patrimoine local et propriété atypique, cet ancien moulin à eau de 1610 séduit par son caractère unique. Situé à la sortie d'un village dynamique, dans un environnement semi-rural, il bénéficie d'un emplacement privilégié à seulement 3 km de la mer par piste cyclable et 8 km de Perpignan.

Entièrement rénové, le moulin comprend une maison principale de 134 m<sup>2</sup> avec deux pièces de vie, cuisine, deux chambres, salle de bains et bureau, ainsi qu'un appartement T2 indépendant de 46 m<sup>2</sup> (actuellement loué). Les deux espaces peuvent facilement être réunis pour créer une maison familiale de 4 chambres et 2 salles de bains.

Un garage, une cave/sous-sol, une piscine et un jardin arboré de 687m<sup>2</sup> complètent cette propriété pleine de charme, idéale comme résidence principale, maison de vacances ou investissement locatif.

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

Ancien Moulin à Eau de 1610 en Bordure de Village – Cadre Semi-Rural, Piscine et Appartement Indépendant

À quelques pas seulement du centre du village, ce moulin à eau historique, classé patrimoine local et entièrement rénové, bénéficie d'un emplacement privilégié en bordure de village, au calme, avec vue sur des champs agricoles et un environnement semi-rural typiquement méditerranéen. Les commerces, services et cafés sont accessibles à pied, et un arrêt de bus à 3 minutes dessert Perpignan et Sainte-Marie-la-Mer. Une piste cyclable relie directement la mer (3 km) et Perpignan (8 km).

Maison principale :

Rez-de-chaussée : entrée (9 m<sup>2</sup>) avec ancien four à pain conservé, salon spacieux (30 m<sup>2</sup>) avec pierres de moulin d'origine et poêle à bois, cuisine équipée (11 m<sup>2</sup>) accessible par quelques marches, salle à manger / véranda couverte (24 m<sup>2</sup>) donnant sur le jardin arrière, garage (30 m<sup>2</sup>) avec buanderie et WC.

1er étage : mezzanine de 26 m<sup>2</sup> pouvant servir de bureau ou salon et pouvant être reliée à l'appartement indépendant, salle de bains (6 m<sup>2</sup>) avec baignoire et WC, deux chambres (10 m<sup>2</sup> chacune), dont une avec accès à une grande terrasse sur le toit.

Appartement indépendant T2 (possibilité de transformer en T3):

- Compteur électrique séparé
- Escalier menant à l'espace de vie ouvert (35 m<sup>2</sup>) avec coin cuisine, poêle à bois et poutres apparentes
- Salle d'eau (4 m<sup>2</sup>) avec douche, WC et lavabo
- Chambre (8 m<sup>2</sup>)
- Mezzanine pour rangement ou couchage d'appoint

Actuellement loué 12 mois à 650 €/mois

Les deux espaces peuvent facilement...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2200 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES