Ref: A36424CED11

Prix: 385 000 EUR

honoraires charge vendeur

Exceptionnelle propriété de 5 chambres avec piscine et plus de 6000m2 de terrain à Puilaurens.



## INFORMATION

Ville: Puilaurens

Département: Aude

Ch: 5

SdB: 2

Surface: 160 m2
Terrain: 6000 m2









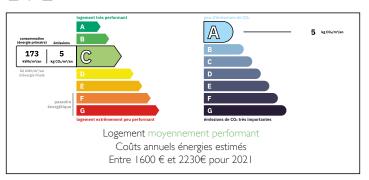




# RÉSUMÉ

Au pied du majestueux château de Puilaurens, au cœur du pays cathare, cette charmante maison de 3 chambres avec un appartement attenant de 2 chambres offre une vue spectaculaire et un goût authentique de la vie à la française. Située au bord de la rivière Boulzane, sur un terrain de 6 000 m<sup>2</sup> avec pelouses, arbres matures et potager, elle allie calme, espace et beauté naturelle. Dans le hameau tranquille de Lavagnac, à seulement 10 minutes d'Axat et 20 minutes de Quillan, la propriété est proche de toutes les commodités tout en offrant un sentiment de sécurité. La côte méditerranéenne et les aéroports de Carcassonne et Perpignan sont à environ une heure, et les pistes de ski à 45 minutes. Les plages méditerranéennes sont à 1h et Andorre et la frontière espagnole à 2h de route. Bénéficiant d'un...

#### 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.



Ref: A36424CED11

Prix: 385 000 EUR

honoraires charge vendeur







#### TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1250 EUR

Taxe habitation: EUR

### **NOTES**

#### DESCRIPTION

Située au bout d'une impasse paisible, en bordure du charmant hameau de Lavagnac, cette belle propriété offre calme, espace et une vue panoramique sur la campagne environnante.

Édifiée sur trois niveaux, la maison dispose de pièces lumineuses ouvrant sur de nombreuses terrasses. Le salon spacieux (19,2 m²) bénéficie de grandes baies vitrées donnant sur la terrasse. La salle à manger (10,9 m²) et la cuisine entièrement équipée (7,9 m²) forment un ensemble convivial et fonctionnel.

À l'étage se trouvent deux chambres (10,3 m² et 10,9 m²), une salle de bain avec baignoire et douche (5,4 m²), un WC séparé et un dressing (10,8 m²) pouvant servir de bureau ou de troisième chambre.

Le niveau inférieur comprend un appartement indépendant avec deux chambres (10,4  $m^2$  et 9,3  $m^2$ ), un salon (12,3  $m^2$ ), une salle d'eau et une buanderie (5,4  $m^2$ ).

À l'extérieur, plusieurs terrasses et une grande piscine (10 m × 6 m) invitent à la détente. Un atelier/garage en bois comprend un sauna et un abri voiture.

Une maison impeccablement entretenue, idéale comme résidence principale, maison de vacances ou bien à vocation locative, au cœur d'un environnement paisible.

-----

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