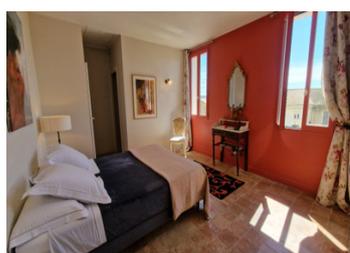
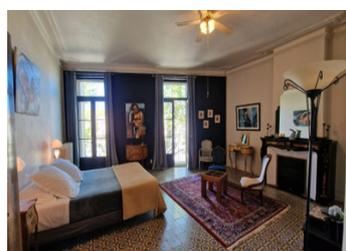
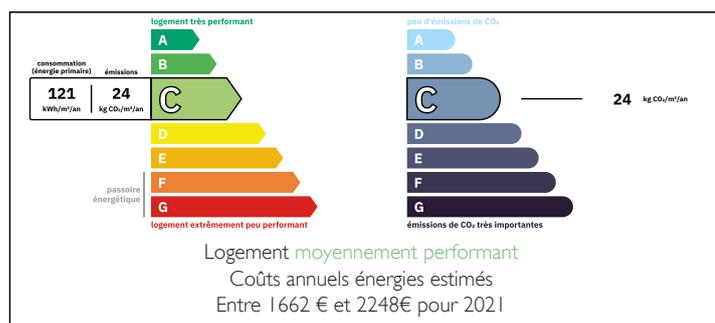


Belle propriété de caractère au bord du canal avec 5 chambres, garage et terrasse

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Sallèles-d'Aude
Département:	Aude
Ch:	5
SdB:	4
Surface:	215 m <sup>2</sup>
Terrain:	30 m <sup>2</sup>

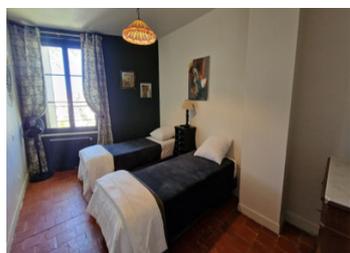
## RÉSUMÉ

Élégante Maison de Caractère en Bord de Canal – Sallèles-d'Aude, Aude

Surplombant le paisible Canal de la Robine, cette superbe maison rénovée de 5 chambres et 4 salles d'eau est une véritable pépite. Chargée de charme, elle conserve ses éléments d'origine : sols en carreaux anciens, majestueux escaliers en pierre, ferronneries délicates et hauts plafonds. Restaurée avec goût et soin, elle offre des intérieurs lumineux, une cuisine aménagée élégante, ainsi que des salles d'eau privatives pour les chambres — garantissant confort et intimité. L'agencement spacieux s'ouvre sur une terrasse privée de 30m<sup>2</sup>, idéale pour les repas en plein air. Un garage et une grande cave de rangement complètent ce bien d'exception. Située dans un village animé et pittoresque avec commerces et cafés à deux pas, cette maison est parfaite comme résidence principale, maison d'hôtes ou demeure de...

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

### Description

« La propriété bénéficie du double vitrage, du chauffage au gaz de ville et d'une élégante cheminée.

### Mesures

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée : 12.85 m<sup>2</sup>

Salon : 28.30 m<sup>2</sup>

Cuisine : 22m<sup>2</sup>

Premier étage

Couloir : 10.21 m<sup>2</sup>

Chambre 1 (arrière) : 15.79 m<sup>2</sup>

Salle d'eau avec WC : 6.88 m<sup>2</sup>.

Chambre principale (face au canal) : 36.31 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 3.12 m<sup>2</sup>

Deuxième étage

Couloir : 10.84 m<sup>2</sup>

Chambre 3 canal : 18.32 m<sup>2</sup>

Chambre 4 : 12.92 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 3.61 m<sup>2</sup>

WC 1.03 m<sup>2</sup>

Chambre 5 (arrière) : 21.92 m<sup>2</sup>

Salle de douche attenante : 2.50 m<sup>2</sup>

WC : 0.96 m<sup>2</sup>

Combles aménagé 70m<sup>2</sup>

Sous-sol / espaces utilitaires

Cave / Espace utilitaire : 75 m<sup>2</sup>

Garage : 28 m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2500 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

Espaces extérieurs

Terrasse 30m<sup>2</sup>

Située dans le village animé de Sallèles-d'Aude, cette propriété bénéficie d'une gamme complète de commodités locales, y compris des boulangeries, une boucherie, une pharmacie, des magasins de proximité, des coiffeurs, des restaurants, des bars et des cafés, le tout à une courte distance de marche. Le village accueille un marché hebdomadaire et des événements réguliers tout au long de l'année, des festivals d'été aux foires alimentaires et artisanales, rassemblant la communauté dans une atmosphère chaleureuse et accueillante.