

Domaine viticole unique de 14 chambres avec piscine, gîtes, dépendances et potentiel pour mariages/événements



## INFORMATION

Ville:	Douzens
Département:	Aude
Ch:	13
SdB:	8
Surface:	552 m <sup>2</sup>
Terrain:	20000 m <sup>2</sup>

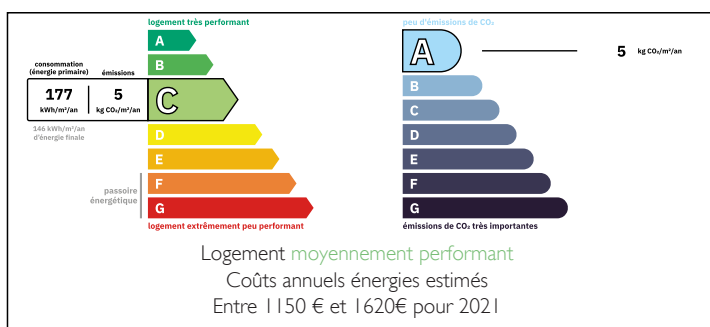
## RÉSUMÉ

Ce domaine viticole exquis, situé entre les régions du Minervois et des Corbières, allie parfaitement histoire, charme et confort moderne. Le domaine de plus de 2 hectares comprend une maison principale de 3 chambres, quatre gîtes indépendants, une piscine de 14 m x 6 m, plusieurs dépendances avec un potentiel considérable et 1,6 hectare de vignes en production. La maison principale dispose d'un salon spacieux, d'une cuisine/salle à manger et d'une chambre principale avec salle de bain attenante.

Les gîtes varient entre des cottages cosy et des appartements spacieux, tous équipés de poêles à bois. Le domaine comprend également une grange de jeux, des espaces de stockage, un terrain de pétanque et de grands espaces extérieurs.

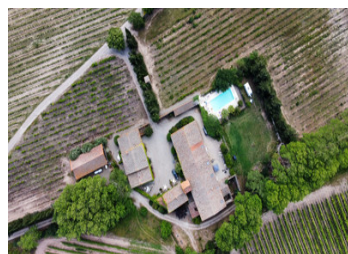
Actuellement utilisé pour des locations de vacances et des mariages, ce bien offre un potentiel commercial exceptionnel. Proche de Carcassonne,

## 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.



## DESCRIPTION

Domaine Viticole Exquis avec 14 Chambres, Piscine, Gîtes et Potentiel Commercial – Proche de Carcassonne

Au cœur des magnifiques vignobles du Minervois et des Corbières, ce domaine viticole ancien magnifiquement rénové offre une expérience de vie exceptionnelle. Situé sur plus de 2 hectares de terrain, ce bien unique allie parfaitement histoire, charme et confort moderne. Il comprend une maison principale spacieuse de 3 chambres, quatre gîtes indépendants entièrement équipés, une grande piscine, plusieurs dépendances avec un potentiel énorme et 1,6 hectare de vignes. Offrant un cadre paisible et une proximité avec des sites historiques réputés de la région, ce domaine représente une opportunité rare pour ceux en quête d'un style de vie luxueux ou d'un projet commercial rentable.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2943 EUR

Taxe habitation: EUR

Maison Principale (167 m<sup>2</sup>)

À l'étage : Salon spacieux et lumineux avec poêle à bois traditionnel, cuisine/salle à manger bien aménagée, bureau, WC séparés.

Chambre principale : La chambre principale dispose d'une salle de bain attenante, offrant à la fois confort et intimité.

Au niveau inférieur : Deux chambres supplémentaires, dressing et une grande salle de bain familiale, idéales pour une vie de famille.

Terrasse Privée : Terrasse privative, idéale pour les repas en plein air et la détente, totalement séparée des gîtes pour plus d'intimité.

Les Gîtes

Les quatre gîtes de la propriété sont tous conçus pour offrir confort et intimité, idéaux pour des

## NOTES