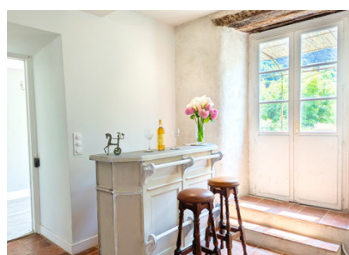


Maison de village spacieuse avec jardin au bord de la rivière. Excentrique, confortable et pleine de charme.



## INFORMATION

Ville:	Mas-Cabardès
Département:	Aude
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	235 m <sup>2</sup>
Terrain:	280 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

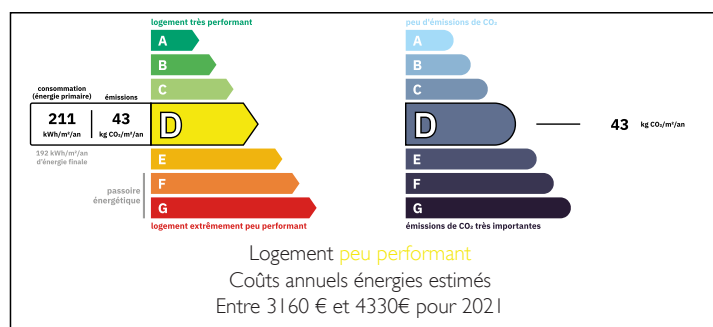
Venez voir cette trouvaille rare dans le sud ! Une belle maison de village avec son petit jardin et son balcon-terrace pour profiter de la situation au bord de la rivière, et en prime un terrain boisé à flanc de colline juste à l'orée du village pour s'éloigner encore plus de tout.

L'une des pièces de réception est confortable et douillette, l'autre est lumineuse avec des beaux volumes. Toutes deux donnent sur le jardin. Les chambres sont de taille généreuse et offrent beaucoup de charme ainsi qu'un confort moderne. Les combles (aménagés) laissent de la place pour un agrandissement éventuel, et la cave est un espace de stockage supplémentaire très utile.

La plupart des travaux de modernisation nécessaires ont été effectués. Il reste de la place pour ajouter sa propre touche.

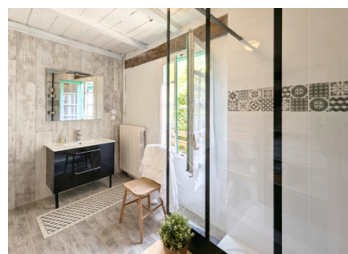
Potentiel locatif avéré.

## 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

L'ancienne porte d'entrée donne accès à un agréable hall d'entrée.

À gauche, la cuisine de 15m<sup>2</sup> :

Cuisine américaine, évier en céramique sous la fenêtre. Sol carrelé. Plaque électrique avec hotte.

Du hall d'entrée, on accède à la salle à manger de 32m<sup>2</sup> :

Cheminée ouverte. Actuellement aménagée en salle à manger avec coin salon. Fenêtre donnant sur le jardin, vue sur le sommet des collines et les ruines du château. Sol en fibre naturelle.

Porte vers la salle d'eau, 6m<sup>2</sup>

Point machine à laver, grande douche à l'italienne, WC, fenêtre donnant sur le jardin.

De la salle à manger, porte vers le hall d'entrée arrière. Placard.

Plus loin, une grande salle de réception de 40 m<sup>2</sup>

Foyer ouvert, fenêtres donnant sur la rue, portes-fenêtres donnant sur le balcon, la terrasse et le jardin. Vue sur les collines et les ruines du château. Sol en tomettes d'origine, soigneusement refait. Toutes les installations électriques ont été mises à jour. Une belle luminosité.

Le hall d'entrée à l'arrière et les portes-fenêtres de la salle de réception mènent à un balcon spacieux. Un endroit idéal pour faire un barbecue. Vues reposantes. Des marches mènent au jardin engazonné. Entièrement clôturé. Portail menant à la petite rivière.

Depuis le hall d'entrée, l'escalier mène au palier du premier étage avec un sol en tomettes qui a besoin d'être réparé.

C'est ici que se trouve une grande partie de l'originalité de la maison !

A gauche, grande chambre de 30m<sup>2</sup> avec fenêtres sur la rue, cheminée, placards intégrés, plancher en bois...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1799 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES