

Spacieuse maison en pierre avec jardin – modulable, 4+ chambres, potentiel locatif

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Trausse
Département:	Aude
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	186 m <sup>2</sup>
Terrain:	100 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Dans un joli village du Minervois, à 5 min de Caunes et Peyriac-Minervois, cette belle maison en pierre du 19<sup>e</sup> avec jardin est spacieuse et modulable.

À l'origine composée de 2 maisons, elle peut accueillir famille ou amis tout en préservant votre intimité, ou se transformer en une maison principale de 3-4 chambres et un logement indépendant de 2 chambres.

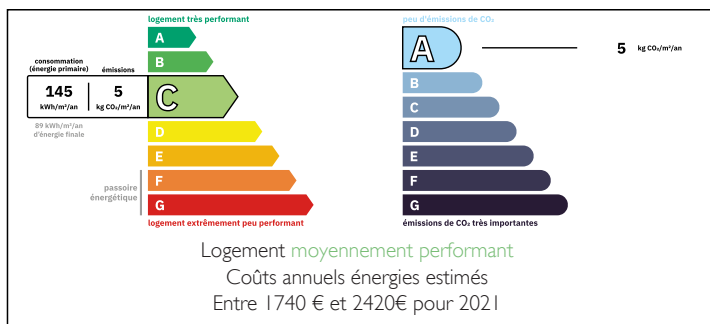
Au RDC : salon/salle à manger, WC, cuisine dinatoire, deuxième salon/bureau.

Au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres, WC et salle d'eau d'un côté ; suite parentale de l'autre.

Au 2<sup>e</sup> étage : palier aménagé en bureau/chambre d'appoint, 4<sup>e</sup> chambre ; de l'autre côté, combles partiellement aménagés d'environ 36m<sup>2</sup> non compris dans les 180m<sup>2</sup> (fenêtres, électricité et eau sur place)

Le jardin clos et fleuri, accessible par la cuisine

## 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

Cette maison allie charme de l'ancien, confort moderne et cadre de vie paisible. On y accède en moins de 30 minutes depuis Carcassonne et son aéroport international (vols vers Londres, Dublin, Bruxelles, Cagliari, Porto...) à 45 minutes de Narbonne, à environ une heure de la mer Méditerranée et à moins de deux heures des stations de ski des Pyrénées. Une localisation idéale pour profiter pleinement du Sud-Ouest tout au long de l'année.

Le village, typiquement languedocien, dispose des services essentiels (épicerie/bar restauration, école), d'un environnement calme et d'une communauté anglophone bien implantée, qui participe à une atmosphère conviviale et dynamique. À seulement 5 minutes, Caunes-Minervois offre commerces, restaurants et patrimoine remarquable, tandis que Peyriac-Minervois facilite le quotidien avec toutes les commodités nécessaires et des supermarchés.

La maison, à l'origine composée de deux habitations réunies, permet d'accueillir famille et amis tout en conservant de véritables espaces privés. Elle se compose de quatre chambres, dont une grande suite parentale lumineuse de 28 m<sup>2</sup> avec salle d'eau et WC. Deux salons aux ambiances distinctes, une cuisine moderne équipée avec poêle à granulés, une deuxième salle d'eau, deux autres WC et un vaste palier aménagé en espace bureau ou chambre d'appoint complètent les volumes principaux.

Les combles, déjà isolés, avec électricité et fenêtres en place, offrent 36 m<sup>2</sup> supplémentaires facilement aménageables selon vos envies : chambres, salle de jeux, atelier, bureau...

À l'extérieur, le jardin de 120 m<sup>2</sup> orienté plein Sud est un véritable cocon intime, sans vis-à-vis. Il accueille chaque été...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1581 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES