LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A37306LAC11

Prix: 349 000 EUR
honoraires charge vendeur

Grande maison avec dépendances, jardin et piscine à 5 min de Carcassonne - 2 chambres possible 3 ou plus

INFORMATION

Ville:	Carcassonne
Département:	Aude
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	160 m2
Terrain:	728 m2

RÉSUMÉ

Dans un hameau recherché de Carcassonne, découvrez cette maison de village chaleureuse en murs de pierre doublés de briques et plâtre, datant de 1763.

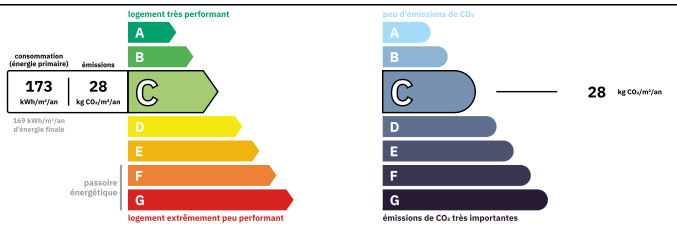
Spacieuse (160 m²) et pleine de potentiel, elle s'organise autour d'un jardin intime et fleuri avec piscine sans vis-à-vis.

Au RDC : grande entrée avec ancien four à pain, salon cosy avec parquet massif, cuisine équipée/salle à manger avec insert bois, WC et buanderie. À l'étage : deux grandes chambres avec dressing, un bureau, une salle de bain avec baignoire et double vasque.

Combles partiellement aménagés, possibilité de 3e chambre.

À l'avant, grande cour avec terrasse et abri voiture.

DPE



Logement moyennement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2070 € et 2860€ pour 2023

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**1437 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

À seulement 5 minutes de Carcassonne, dans le hameau recherché de Villalbe, cette maison de village de 1763, construite en brique et plâtre, vous séduira par son cachet, ses espaces généreux et son potentiel d'aménagement. Avec ses 160 m² habitables, ses dépendances de 150 m² et son jardin fleuri avec piscine sans vis-à-vis, elle coche toutes les cases.

La maison principale :

Le rez-de-chaussée accueille une entrée pleine de charme avec un ancien four à pain, un salon cosy avec parquet massif, une cuisine équipée/salle à manger de 26 m² avec cheminée à insert bois, WC séparé et buanderie.

Au 1er étage, deux très grandes chambres (25 et 24 m²), chacune avec dressing, un bureau sur le palier, et une salle de bain spacieuse avec baignoire, double vasque, bidet et WC.

Les combles, en partie isolés et aménagés (avec électricité, velux et fenêtre), offrent la possibilité de créer facilement une troisième chambre ou un espace de loisirs.

Extérieurs et dépendances :

* Devant la maison : une cour d'environ 273 m², fermée par un portail, avec abri voiture et terrasse carrelée.
* À l'arrière : un jardin intime et joliment fleuri d'environ 166 m², avec pergola, végétation mature et piscine coque bien entretenue, sans aucun vis-à-vis.
* Deux dépendances sur deux niveaux, totalisant environ 150 m², avec toiture en bon état, charpente visible, plancher hourdis : parfaites pour des logements indépendants, gîtes, atelier ou espace de télétravail.

Prestations et confort :