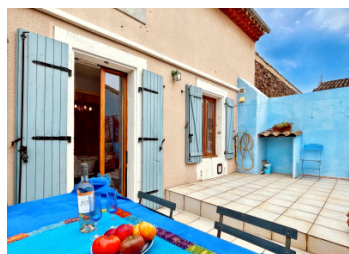


Rare: maison de village rénovée T3 avec terrasse, garage et appartement T2, Caunes-Minervois



## INFORMATION

Ville:	Caunes-Minervois
Département:	Aude
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	147 m2
Terrain:	24 m2



## RÉSUMÉ

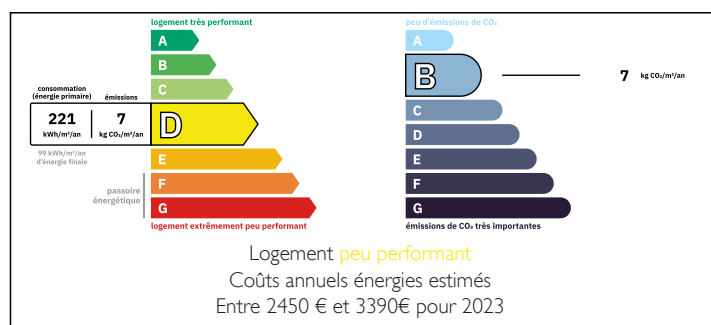
Au cœur du village accueillant de Caunes-Minervois, à proximité de toutes les commodités, cette maison lumineuse de trois étages est prête à emménager. Elle comprend 2 chambres, 2 salles de bains, un spacieux séjour avec cuisine équipée, une grande terrasse ensoleillée attenante au séjour, un garage et un appartement indépendant T2 au rez-de-chaussée avec entrée privée.

Premier étage : un séjour spacieux ouvrant sur la terrasse, une cuisine équipée et une salle de bains avec lave-linge/sèche-linge. Climatisation réversible.

Deuxième étage : deux chambres doubles, un grand palier/bureau et une salle d'eau avec lavabo et WC. Climatisation réversible.

Rez-de-chaussée : appartement indépendant avec salon, chambre, cuisine équipée et salle de bains avec WC séparés et lave-linge. Idéal pour les

## 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

Si vous recherchez une maison dans un village accueillant du sud de la France, alliant charme et commodités, ne cherchez pas plus loin que Caunes-Minervois, récemment classé parmi les « Petites Cités de Caractère ».

Située dans le meilleur quartier du village et prête à emménager, cette maison lumineuse dispose de 3 chambres et 3 salles de bains dans une configuration très pratique, avec les pièces à vivre à l'étage et un logement indépendant, avec sa propre entrée, au rez-de-chaussée. Il est également accessible depuis le couloir, ce qui permet de le louer ou de l'utiliser pour accueillir des visiteurs.

L'emplacement est idéal : à seulement un demi-pâté de maisons de la boulangerie, de l'épicerie, de la pharmacie et de la poste, tout en étant calme et paisible.

Fait rare dans les petits villages, elle dispose d'un garage privatif, ainsi que d'une terrasse ensoleillée avec vue sur la Montagne noire.

La cuisinière est équipée de brûleurs à gaz et électriques. Le réfrigérateur, relativement récent, est spacieux et dispose d'un congélateur pratique situé sous la partie principale. Le lave-vaisselle, quant à lui, aurait franchement besoin d'être remplacé.

Deux grands chauffe-eau électriques sont commodément situés dans le garage, ce qui permet de disposer en permanence d'eau chaude, et il y a un adoucisseur d'eau.

Il y a deux climatiseurs réversibles, un pour le rez-de-chaussée et un pour la chambre principale, ainsi que des radiateurs électriques muraux. Cette combinaison permet de réduire la consommation d'électricité au minimum tout en assurant...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1251 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES