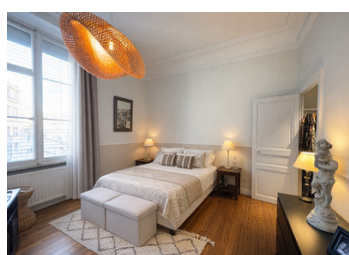
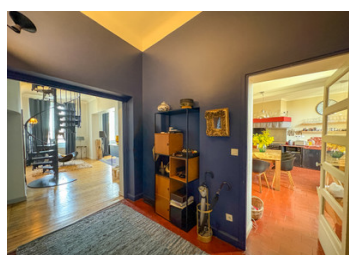
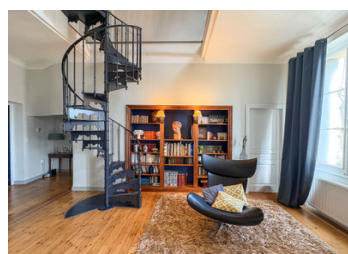


Duplex de caractère d'exception avec terrasses – centre de Carcassonne



INFORMATION

Ville:	Carcassonne
Département:	Aude
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	272 m ²
Terrain:	0 m ²

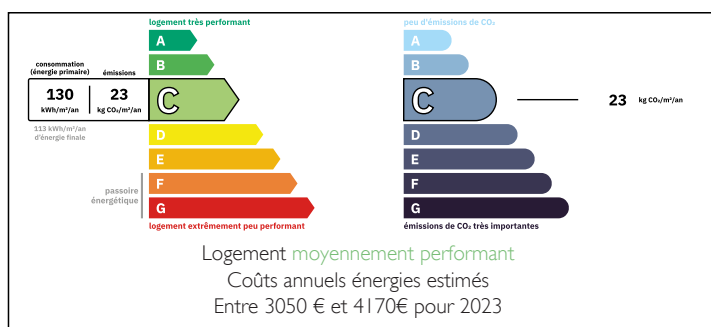
RÉSUMÉ

Situé au cœur de Carcassonne, dans un immeuble de caractère, ce duplex de 272 m² (loi Carrez) occupe les deuxième et troisième étages et offre un art de vivre rare en centre-ville. Lumineux et aux volumes généreux, il séduit par ses parquets anciens et l'harmonie entre charme de l'ancien et confort contemporain.

Le premier niveau comprend un vaste salon de réception, une cuisine indépendante, trois chambres, une salle de bains et un WC séparé.

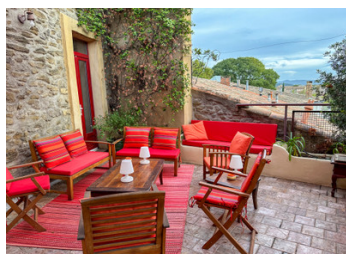
L'étage supérieur, accessible par escalier intérieur ou par une entrée indépendante depuis la cage d'escalier commune, s'apparente presque à un second appartement. Il propose un second salon aménagé en salle de jeux avec billard, une chambre, une salle de bains, une buanderie et une pièce actuellement utilisée comme salle de sport, pouvant faire office de cinquième chambre. Deux terrasses intimistes complètent ce niveau.

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

Derrière une façade discrète du centre historique de Carcassonne, ce duplex d'exception dévoile, dès l'entrée, une sensation immédiate d'espace, de calme et de lumière. Situé aux deuxième et troisième étages d'un immeuble de caractère, il développe 272 m² (loi Carrez) et propose une organisation rare en cœur de ville, où chaque niveau conserve son autonomie tout en formant un ensemble harmonieux.

Le premier niveau s'articule autour d'un vaste hall central de 22 m² qui distribue élégamment les différentes pièces. La cuisine indépendante, d'une superficie confortable de 26 m², offre un véritable espace de vie au quotidien. Le salon de réception de 36 m², baigné de lumière, met en valeur les volumes et les parquets anciens, créant une atmosphère chaleureuse et raffinée.

Ce niveau accueille également trois chambres. La première, de 22 m², dispose de son propre dressing de 5 m². Les deux autres chambres de 15 m² et 17 m² sont actuellement ouvertes l'une sur l'autre par une arche, formant un ensemble chambre et espace salon ou bureau. Chacune possédant toutefois son entrée indépendante, il est tout à fait possible de recréer deux chambres séparées selon les besoins. Une salle de bains de 6 m², un WC indépendant de 1,3 m² et un couloir de 4,5 m² complètent cet étage.

L'étage supérieur, accessible aussi bien par un escalier intérieur que par une entrée indépendante depuis la cage d'escalier commune, s'apparente presque à un second appartement. Il offre un vaste salon de 36 m², actuellement aménagé en salle...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 4040 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES