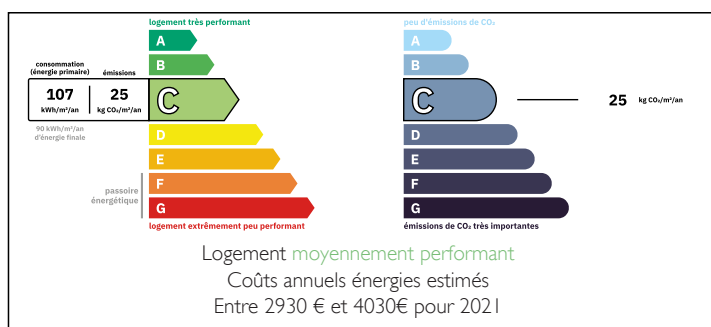


## Superbe Domaine avec Gîtes, Piscine Intérieure et Installations Équestres près de Carcassonne



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Capendu
Département:	Aude
Ch:	8
SdB:	5
Surface:	612 m <sup>2</sup>
Terrain:	71500 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Situé dans un environnement naturel remarquable, au pied de la montagne d'Alaric et à seulement 20 minutes de Carcassonne, ce domaine rénové offre un cadre de vie rare entre vignes et garrigue. La propriété comprend une vaste maison principale ainsi que deux gîtes indépendants, permettant d'envisager un projet d'accueil touristique, une activité de location ou une grande maison familiale.

Les espaces de réception généreux, la piscine intérieure chauffée et les nombreuses terrasses invitent à profiter pleinement du cadre et de la vue dominante.

Les amateurs d'équitation apprécieront les installations dédiées avec carrière et boxes.

Implantée sur un peu plus de 7 hectares, au sein d'un petit hameau, cette propriété séduit par son charme, son authenticité et son fort potentiel

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.



## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 6772 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

Situé à proximité du village de Capendu, au cœur d'un environnement naturel préservé, au pied de la montagne d'Alaric et à seulement 20 minutes de la célèbre Cité médiévale de Carcassonne, ce superbe domaine rénové offre un cadre de vie exceptionnel entre vignes, collines et garrigue typique du sud de la France.

Implantée en position dominante au sein d'un petit hameau, la propriété s'étend sur un peu plus de 7 hectares et se compose d'une maison principale de caractère d'environ 480 m<sup>2</sup> habitables, complétée par deux logements indépendants offrant de nombreuses possibilités d'exploitation touristique ou d'accueil familial.

### Maison principale

En rez-de-jardin, vous découvrirez un vaste espace de vie comprenant un séjour lumineux ouvert sur une cuisine conviviale d'environ 56 m<sup>2</sup>, avec accès direct à une véranda abritant une piscine intérieure chauffée permettant une utilisation toute l'année.

La maison dispose également d'une remarquable salle de réception d'environ 118 m<sup>2</sup>, idéale pour organiser des événements, réceptions ou activités professionnelles. Un patio intérieur apporte charme et luminosité supplémentaire à cet espace de vie. Ce niveau comprend également deux chambres ainsi que plusieurs terrasses permettant de profiter pleinement du cadre naturel environnant.

À l'étage, un impressionnant salon d'environ 112 m<sup>2</sup> s'ouvre sur une terrasse solarium offrant une vue panoramique sur la garrigue et la montagne d'Alaric. Trois chambres supplémentaires composent cet étage, dont une belle suite parentale.

### Hébergements indépendants

La propriété comprend également un appartement communicant comprenant cuisine, séjour, deux