

Maison de village avec cour, terrasse, atelier, et beaux volumes en Haute Vallée de l'Aude, Occitanie, France

EXCLUSIF



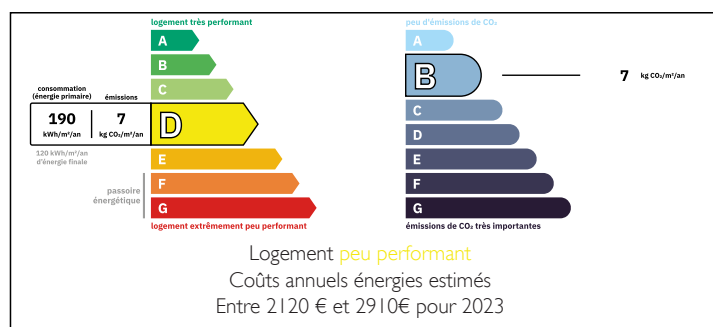
## INFORMATION

Ville:	Val-du-Faby
Département:	Aude
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	140 m <sup>2</sup>
Terrain:	70 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située dans le village paisible de Rouvenac, au cœur de la Haute Vallée de l'Aude, cette maison de caractère lumineuse offre un cadre de vie agréable avec cour privative, terrasse, ateliers et beaux volumes. Elle se compose d'espaces de vie confortables et modulables, permettant différents usages selon les besoins : résidence principale, maison secondaire ou projet locatif. La salle à manger, baignée de lumière grâce à un puits de jour et agrémentée de poutres apparentes, constitue un véritable atout. Le séjour avec cheminée apporte une ambiance chaleureuse en toute saison. L'ensemble bénéficie d'une bonne connexion intérieur/extérieur avec une cour intime et un balcon terrasse. Située à proximité de Limoux et Espérasa, la maison profite d'un environnement naturel avec commerces, marchés et services accessibles rapidement, tout en restant à environ une heure de Carcassonne.

## 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.



## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **955 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

Implantée au cœur de la Haute Vallée de l'Aude, cette maison de village propose un bon équilibre entre charme de l'ancien et potentiel d'aménagement.

Élevée sur plusieurs niveaux, elle offre une organisation flexible qui permet de s'adapter à différents projets, que ce soit pour une résidence principale, secondaire ou un investissement.

Le rez-de-chaussée comprend plusieurs espaces actuellement utilisés en ateliers et zones de stockage. Ces volumes offrent un réel potentiel d'aménagement en fonction des besoins : atelier d'artiste, espace professionnel, pièces supplémentaires ou stockage. Ce niveau donne également accès directement à la cour privative, véritable atout du bien. Cet espace extérieur, agréable et facile d'entretien, permet de profiter pleinement des beaux jours pour les repas, moments de détente ou réceptions.

À l'étage principal, les pièces de vie sont lumineuses et bien agencées. Le séjour, équipé d'une cheminée, constitue un espace confortable et convivial. La salle à manger attenante se distingue par sa luminosité, grâce à un puits de lumière, ainsi que par ses poutres apparentes qui apportent du cachet à l'ensemble. De grandes ouvertures renforcent la sensation d'espace et la connexion avec l'extérieur.

La cuisine, située à proximité, s'intègre naturellement dans la distribution des pièces, facilitant la circulation entre les espaces de vie.

La maison dispose de plusieurs chambres et pièces complémentaires, offrant différentes possibilités d'aménagement : chambres supplémentaires, bureau, espace de travail ou loisirs. Certaines pièces bénéficient d'un accès direct à l'extérieur, renforçant le confort d'usage au quotidien.

Un balcon terrasse vient compléter...