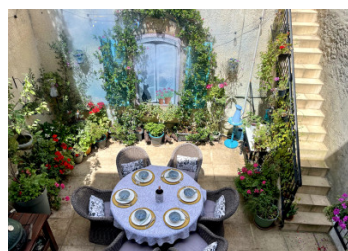


## Élégante maison de vigneron du XIXe Siècle avec 4 chambres, piscine et terrasses à Caunes-Minervois



## INFORMATION

Ville:	Caunes-Minervois
Département:	Aude
Ch:	4
SdB:	4
Surface:	245 m <sup>2</sup>
Terrain:	150 m <sup>2</sup>

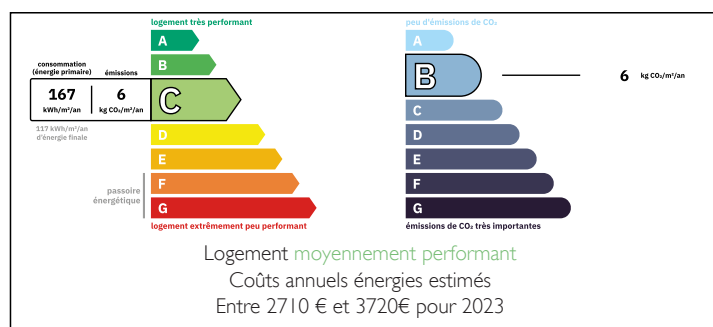
## RÉSUMÉ

Belle maison de vigneron du XIXe siècle, rénovée avec goût, au cœur du village recherché de Caunes-Minervois. Offrant 4 salles de bains et 4 chambres, dont une superbe suite parentale de 80 m<sup>2</sup> avec plafond cathédrale et salle de bains luxueuse, cette maison allie charme d'époque et confort moderne.

Au rez-de-chaussée : cuisine ouverte équipée, salon avec poêle à bois, salle d'eau et grand atelier. Cour de 30 m<sup>2</sup>, terrasse avec piscine (6x3,5 m) et studio d'été, plus une terrasse supérieure avec pergola.

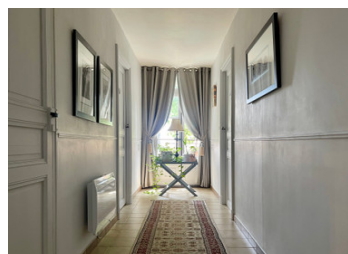
Caunes offre tous commerces, restaurants, un marché hebdomadaire, et un riche programme culturel. À 30 min de Carcassonne, 45 min des plages, et 1 h 30 des Pyrénées. Fibre optique, stationnement facile — idéale résidence principale ou secondaire.

## 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

Cette magnifique maison de vigneron à double façade, construite vers 1840 et soigneusement rénovée avec goût, est idéalement située dans le village très prisé de Caunes-Minervois. Riche en éléments d'époque — grandes fenêtres, poutres apparentes, cheminées en marbre, superbe escalier en pierre — elle allie avec élégance le charme de l'ancien et le confort moderne.

Les espaces extérieurs invitent à la détente : une cour privée de 30 m<sup>2</sup>, parfaite pour les repas en plein air, mène par un escalier à une terrasse ensoleillée de 75 m<sup>2</sup> avec piscine et studio d'été. La piscine en L (6 x 3,5 m) est équipée d'un liner neuf garanti 20 ans. Une autre terrasse de 50 m<sup>2</sup>, agrémentée d'une pergola ombragée, offre un cadre idéal pour un apéritif en fin de journée.

À l'intérieur, le hall d'entrée mène à une cuisine ouverte avec salle à manger, entièrement équipée, qui s'ouvre directement sur la cour pour une vraie vie dedans-dehors. Le salon chaleureux dispose d'un poêle à bois et d'une cheminée en marbre rouge de Caunes. Un couloir à l'arrière donne accès à une salle d'eau spacieuse avec douche, lavabo et WC, ainsi qu'à un vaste atelier de 36 m<sup>2</sup> — idéal pour les loisirs, le rangement ou une éventuelle transformation.

Au premier étage, le palier donne sur un balcon Juliette avec vue sur la vallée. Trois belles chambres doubles baignées de lumière vous attendent, décorées avec soin pour conserver leur charme d'origine. L'une d'elles dispose d'une salle d'eau privative et...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 2697 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES