

Deux maisons indépendantes (4 + 2 chambres) près de Carcassonne avec piscine, jardin, garage et cadre naturel



## INFORMATION

Ville:	Palaja
Département:	Aude
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	269 m <sup>2</sup>
Terrain:	2882 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

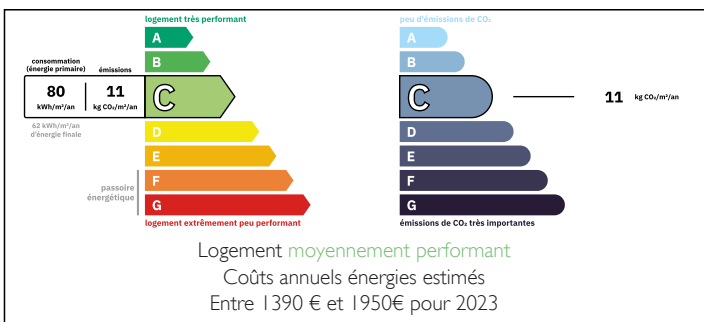
Ensemble de deux maisons indépendantes dans un environnement très calme, à 10 min de Carcassonne.

La maison principale (169 m<sup>2</sup>) offre une grande pièce de vie traversante, largement ouverte sur la terrasse, la piscine et la verdure grâce à une grande baie vitrée dans la salle à manger. Cuisine avec cellier attenant, 4 chambres, 2 salles de bain (dont 2 chambres et une salle de bain à l'étage) et un grand bureau sur le palier pouvant devenir une chambre supplémentaire.

Climatisation installée en 2025.

La seconde maison de plain-pied (100 m<sup>2</sup>) avec son beau parquet massif dispose d'une pièce de vie climatisée ouvrant sur une véranda, cuisine avec arrière-cuisine, 2 chambres, salle de bain avec WC et WC indépendant. Des compteurs individuels sont en place.

## 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

### DETAIL DES PIECES

- 1) Maison principale :
- Rez-de-chaussée (RDC)
- Entrée / hall : 9,50 m<sup>2</sup>
  - Cuisine : 18,9 m<sup>2</sup>
  - Cellier : 5,28 m<sup>2</sup>
  - Salon/ séjour : 65 m<sup>2</sup>
  - + balcon 6 m<sup>2</sup>
  - Chambre 1 : 13,6 m<sup>2</sup> + Dressing : 4,6 m<sup>2</sup>
  - Chambre 2 : 9 m<sup>2</sup>
  - Salle de bains : 7,5 m<sup>2</sup> (baignoire, douche, double vaque, wc)

### Étage

- Coin bureau/ mezzanine : 10,2 m<sup>2</sup> + 6,5 m<sup>2</sup>
- Salle de bains : 4,9 m<sup>2</sup> (douche, double vasque, wc)
- Chambre 3 : 13,75 m<sup>2</sup>
- Chambre 4 : 14 m<sup>2</sup>

### 2) Maison T3

- entrée 6.3 m<sup>2</sup>
- séjour 33 m<sup>2</sup>
- cuisine 10 m<sup>2</sup>
- cellier 11.4 m<sup>2</sup>
- chambre 1 : 11.7 m<sup>2</sup>
- chambre 2 : 13.85 m<sup>2</sup>
- salle de bains (douche, baignoire, bidet, lavabo, wc) : 7.5 m<sup>2</sup>
- wc
- + véranda 13 m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **4569 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES

### LOCALISATION

Cazilhac est un village recherché et vivant, offrant des commerces et services de proximité pour le quotidien (boulangerie, pharmacie, restaurants...), ainsi que des écoles. Sa situation est idéale, à seulement quelques minutes de Carcassonne, de son centre-ville et de sa célèbre Cité médiévale classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. La commune bénéficie d'un accès rapide à la gare et à l'aéroport de Carcassonne, facilitant les déplacements nationaux et internationaux.