

## Superbe maison avec potentiel chambres d'hôtes, terrasses et jardin – Secteur Foix



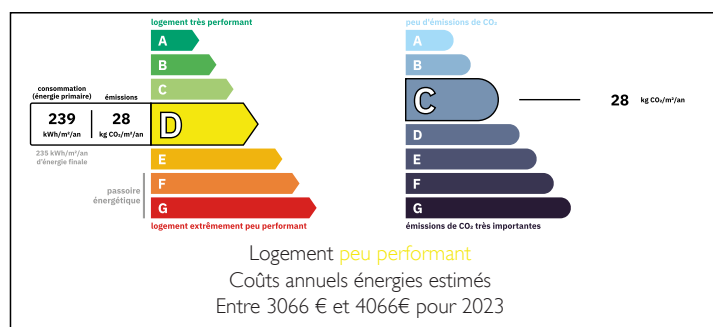
## INFORMATION

Ville:	Loubières
Département:	Ariège
Ch:	4
SdB:	4
Surface:	202 m2
Terrain:	1748 m2

## RÉSUMÉ

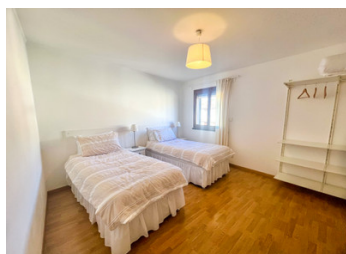
Située dans un charmant hameau paisible à seulement 10 minutes de Foix et de toutes commodités, cette maison spacieuse et parfaitement entretenue offre un cadre de vie confortable avec de nombreuses possibilités. Les propriétaires actuels exploitent avec succès une activité de chambres d'hôtes dans la partie principale de la maison, comprenant trois chambres avec chacune leur salle d'eau privative. Le logement des propriétaires est aménagé sur un niveau séparé et comprend un appartement indépendant, offrant une séparation idéale entre vie privée et activité professionnelle. La propriété dispose de plusieurs terrasses avec de belles vues dégagées sur la campagne, d'un agréable jardin avec dépendances, ainsi que d'équipements confortables tels que panneaux solaires pour l'eau chaude, chauffage au gaz de ville et toiture rénovée et isolée. Un bien polyvalent, prêt à habiter et à exploiter immédiatement.

## 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

Nichée dans un hameau tranquille de l'Ariège, à seulement 10 minutes de Foix, cette maison spacieuse et parfaitement entretenue offre un cadre de vie idéal alliant confort, charme et nombreuses possibilités. Foix, célèbre pour son château médiéval et ses commodités, est facilement accessible, tout comme l'autoroute et Toulouse (1h). Les stations de ski des Pyrénées sont à environ 1h, offrant un parfait équilibre entre vie rurale paisible et loisirs de montagne.

La propriété est composée de deux parties distinctes. La partie principale abrite actuellement une activité de chambres d'hôtes, comprenant trois chambres avec chacune leur salle d'eau privative et toilettes. Cette configuration offre un revenu locatif immédiat ou la possibilité de poursuivre un projet touristique.

Le logement des propriétaires, aménagé sur un niveau séparé, comprend un appartement indépendant, offrant une parfaite séparation entre vie privée et activité professionnelle. Cet appartement comprend :

Une cuisine-séjour ouverte de 21,6 m<sup>2</sup> avec poêle à bois et accès direct à une terrasse donnant sur le jardin et le paysage.

Une chambre de 8,7 m<sup>2</sup> et une salle d'eau de 3 m<sup>2</sup>, avec toilettes séparées et hall avec placard.

Un bureau spacieux de 17,5 m<sup>2</sup> avec placard intégré et accès à une grande terrasse couverte de 42,6 m<sup>2</sup>, idéal pour travailler, se détendre ou recevoir.

La partie principale de la maison comprend :

Trois chambres confortables de 10,5 m<sup>2</sup>, 13,3 m<sup>2</sup> et 14 m<sup>2</sup>, chacune avec salle d'eau privative et toilettes.

Une cuisine ouverte de 10,5 m<sup>2</sup>.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1551 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES