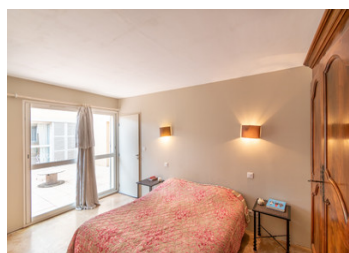


Maison de caractère + gîte, avec écurie 55 m, cour, patio et garage 58 m à Sigean, à 14 min des plages

EXCLUSIF



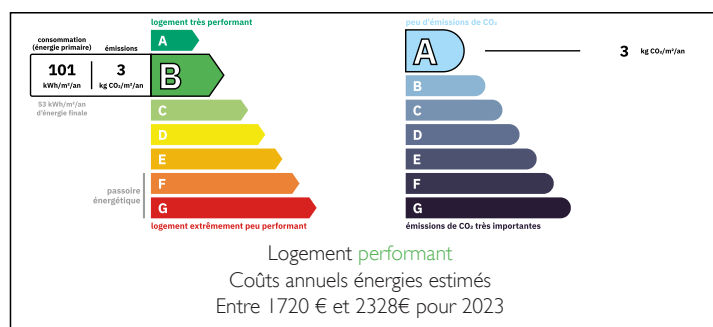
INFORMATION

Ville:	Sigean
Département:	Aude
Ch:	6
SdB:	2
Surface:	274 m ²
Terrain:	292 m ²

RÉSUMÉ

Ancienne bâtisse agricole rénovée au cœur de Sigean, à pied des restaurants et commerces et à seulement 14 min des plages. Le bien se compose d'une grande maison principale et d'un gîte totalement indépendant avec sa propre entrée et une cour privative de 50 m². Les deux habitations peuvent aussi être reliées via l'impressionnante écurie de 55,5 m². La maison principale offre un salon lumineux avec cuisine ouverte et plafond cathédrale, 4 chambres, ainsi qu'un patio de 27 m² exposé sud-ouest. Le gîte dispose de 2 chambres. Atout rare : un garage de 58,25 m². Idéal pour résidence principale avec revenus locatifs, logement pour invités ou location meublée.

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

Située au cœur de Sigean, à quelques minutes à pied des restaurants, commerces et supermarchés, et à seulement 14 minutes des plages, cette ancienne bâtisse agricole rénovée offre une configuration rare : une grande maison principale, un gîte totalement indépendant avec sa cour privative, et un vaste garage de 58 m² — un véritable atout dans une maison de village.

Rénovée il y a environ 15 ans (avec réfection complète de la toiture), la propriété est raccordée au tout-à-l'égout et a été pensée pour répondre à différents projets : résidence principale familiale, maison avec logement pour recevoir, projet intergénérationnel, ou investissement locatif avec revenus complémentaires.

Une entrée unique par l'ancienne écurie

L'accès aux deux habitations se fait par une impasse, offrant un cadre étonnamment calme et discret. On entre dans la maison principale par une ancienne écurie de 55,5 m², volontairement conservée dans son état d'origine. Avec ses poutres apparentes, ses murs en pierre et son charme brut, cette pièce donne immédiatement le ton : une maison pleine de caractère.

Depuis l'écurie, des portes coulissantes vitrées (avec rideau pour préserver l'intimité) permettent d'accéder au gîte. Une autre porte donne accès aux espaces du rez-de-chaussée : une pièce de 22 m² (non aménagée), une buanderie de 15 m² avec évier, ainsi qu'au garage de 58,25 m². Un escalier mène ensuite aux pièces de vie de la maison.

La maison principale : volumes lumineux et vie dedans-dehors

Au premier étage, un couloir de 13,5 m² dessert l'espace principal : un salon de...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **3956 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES