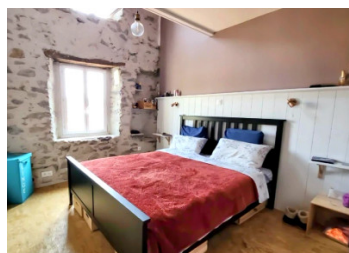


Spacieuse maison comprenant 5 chambres, 5 salles de bains, 3 salons, 2 cuisines, 2 bureaux, atelier et garage.



## INFORMATION

|              |        |
|--------------|--------|
| Ville:       | Ginols |
| Département: | Aude   |
| Ch:          | 5      |
| SdB:         | 5      |
| Surface:     | 249 m2 |
| Terrain:     | 400 m2 |

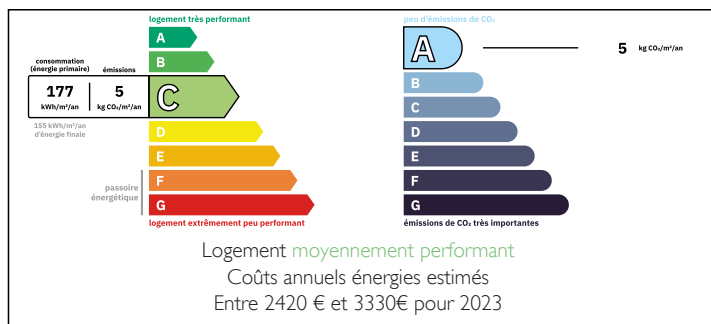


## RÉSUMÉ

Une oasis de tranquillité nichée au cœur de la bucolique vallée de la Haute-Aude, offrant une vue panoramique sur la campagne environnante. Ginols est un village pittoresque perché au sommet d'une colline, rattaché à la commune animée de Quillan (à 6 minutes en voiture), qui regorge de bars, cafés et restaurants. La région est un paradis pour les amoureux de la nature et ceux qui recherchent des activités de plein air telles que le vélo, la randonnée, le rafting et la pêche, tout en offrant un style de vie plus décontracté, entre baignades au bord du lac ou de la piscine, dégustations de vin et longs déjeuners, le tout dans un climat chaud et tempéré.

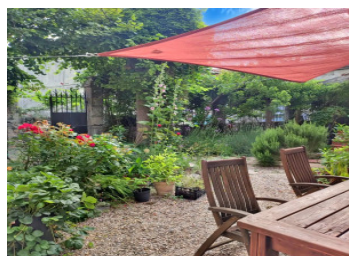
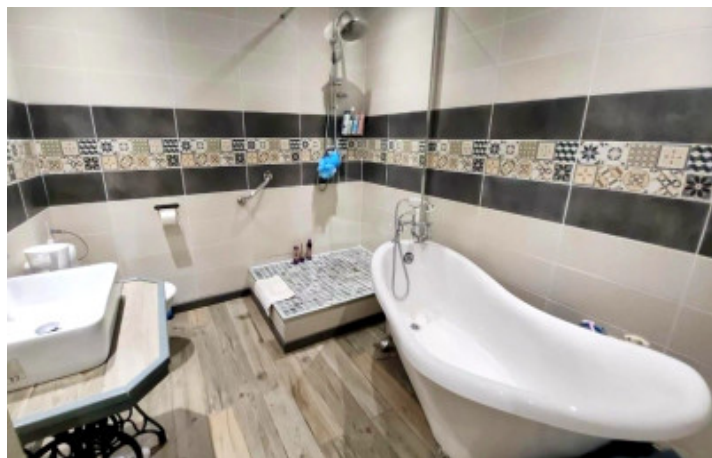
Le village est situé entre les aéroports internationaux de Carcassonne et de Perpignan, à 1h30 de route des plages de la Méditerranée...

## 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 données 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:** 2500 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Offrant un potentiel de revenus immédiat, les propriétaires actuels exploitent depuis dix ans avec succès une maison d'hôtes proposant également des dîners.

Cette propriété polyvalente offre de nombreuses possibilités aux acheteurs potentiels. Elle se compose d'une résidence principale dont le rez-de-chaussée comprend un salon de 32 m<sup>2</sup> avec un poêle à bois, une salle à manger de 24,75 m<sup>2</sup> également équipée d'un poêle à bois, une cuisine aménagée de 17,5 m<sup>2</sup>, une buanderie et des toilettes.

Au premier étage se trouvent deux grandes chambres d'environ 20 m<sup>2</sup> chacune, dotées d'une salle d'eau attenante. Ce niveau comprend également une buanderie.

La propriété dispose d'une annexe séparée comprenant deux chambres de 10 m<sup>2</sup> et 11 m<sup>2</sup> avec salles d'eau attenantes.

On y trouve également un appartement indépendant comprenant un espace cuisine/salon-salle à manger ouvert de 25,5 m<sup>2</sup> avec un poêle à granulés, une chambre double de 18 m<sup>2</sup> et une salle de bains de 7,5 m<sup>2</sup> avec une baignoire sur pieds. Il y a 2 pièces actuellement utilisées comme bureaux de 4,5 m<sup>2</sup> et 7,5 m<sup>2</sup>, un appentis de 26,5 m<sup>2</sup>, un garage de 29,5 m<sup>2</sup> et un atelier de 31,5 m<sup>2</sup> avec mezzanine.

La propriété dispose également de 2 places de parking privées, d'une superbe piscine de 8 m x 4 m offrant une vue panoramique et de vastes jardins paysagers.

Partiellement équipée de double vitrage et de radiateurs électriques. Installations électriques et sanitaires neuves, isolation du toit et des murs.

Ne manquez pas l'occasion d'acquérir cette