

Deux maisons de village, local commercial et jardins au cœur d'un village prisé du Minervois



EXCLUSIF

## INFORMATION

Ville:	Caunes-Minervois
Département:	Aude
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	212 m <sup>2</sup>
Terrain:	180 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

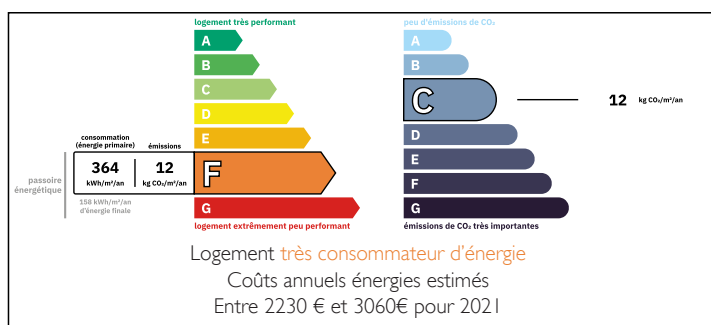
opportunité rare d'acquérir une propriété de village spacieuse et polyvalente à rénover, située au centre du village très prisé de Caunes-Minervois, à quelques minutes à pied de toutes les commodités, cafés, restaurants et commerces.

Cette propriété unique comprend deux maisons indépendantes d'environ 116 m<sup>2</sup> et 62 m<sup>2</sup>, un local commercial de 34 m<sup>2</sup>, de charmants jardins de 180 m<sup>2</sup> et deux grands sous-sols, offrant un potentiel exceptionnel pour divers projets.

Idéale comme opportunité d'investissement, cette propriété pourrait générer des revenus grâce à la location saisonnière, à la location longue durée ou à une activité commerciale, tout en offrant un logement privé confortable. Elle conviendrait également à ceux qui recherchent une maison familiale spacieuse avec une maison d'hôtes indépendante ou une activité combinant logement et revenus.

Les propriétés offrant ce niveau de flexibilité et de

## 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

**\*\*Maison n° 1 – 116 m<sup>2</sup>\*\***

La maison principale comprend un hall d'entrée avec WC, un salon donnant accès à un vaste sous-sol de 50 m<sup>2</sup> et à un accès direct aux jardins. La cuisine s'ouvre sur un balcon surplombant l'espace extérieur. Au premier étage se trouvent deux chambres et une salle d'eau, tandis que le deuxième étage abrite une grande chambre mansardée pouvant servir de troisième chambre.

**\*\*Local commercial – 34 m<sup>2</sup>\*\***

Doté de portes vitrées à double vitrage et de toilettes séparées, ce local commercial bénéficie d'un emplacement central dans le village, ce qui en fait un lieu idéal pour un magasin, un bureau, un atelier, une galerie ou une activité de location.

**\*\*Maison n° 2 – 62 m<sup>2</sup>\*\***

La deuxième maison indépendante comprend un hall d'entrée avec WC et salle d'eau, ainsi qu'un accès à un sous-sol de 38 m<sup>2</sup> donnant directement sur le jardin. Le premier étage offre une cuisine et deux chambres, tandis que le deuxième étage abrite une spacieuse chambre mansardée dotée d'une fenêtre, offrant un excellent potentiel de rénovation pour créer des pièces supplémentaires.

La propriété bénéficie d'un chauffage électrique et de toitures en bon état général.

Les maisons nécessitent des travaux de rénovation et de modernisation, ce qui permettra aux futurs propriétaires de créer un projet sur mesure, adapté à leurs besoins.

À l'extérieur, les charmants jardins clos offrent un havre de paix au cœur du village, une caractéristique rare pour une propriété de ce type et de cet emplacement.

**### À propos de Caunes-Minervois  
Niché...**

## TAXES LOCALES

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES