



## Bien proposé à 432 900 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

**Au calme de la campagne , ensemble comprenant villa+2 gites sur environ 1,2 ha + parcelle non constructible de 1,3 ha pour chevaux.**

Dans un lieu idyllique sur la commune de Caunes-Minervois loin de toutes nuisances.Cet ensemble immobilier se compose d'une parcelle constructible d'environ 1,2 hectare, sur laquelle se trouve une villa individuelle d'environ 170 m2 hab à rafraichir , 1 logement principal de 100 m2 sur le niveau 1 et 2 gîtes (studio de 30m2 et T2 de 40m2). La parcelle est équipée d'une piscine couverte chauffée, large terrasse avec vue dégagée, dépendances et garage. La seconde parcelle, non attenante et non constructible de 1,3ha, est un beau terrain de loisir pouvant accueillir des chevaux, il se situe à 250m de la première parcelle.Foncer : 2400. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

### CONTACT

Agence de Carcassonne  
Alexandre et Thierry LACOSTE  
06 17 14 72 10  
06 18 64 45 46  
[carcassonne@123webimmo.com](mailto:carcassonne@123webimmo.com)

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	<b>Oui</b>
Année de construction :	<b>1990</b>
Surface habitable :	<b>170m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>5</b>
Exposition :	<b>S</b>

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	<b>Oui</b>
--------------------------	------------

## SURFACES

Chambre 1 :	<b>18m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Séjour :	<b>34m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Salle de bain :	<b>3m<sup>2</sup></b>
Terrasse :	<b>100m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>2 400 €</b>
-----------------	----------------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>30000m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Partielle</b>
Type de clôture :	<b>Haie</b>
Piscine :	<b>Oui</b>
Longueur piscine :	<b>8</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Chaudière</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Energie principale :	<b>Gaz naturel</b>
Emetteurs principaux :	<b>Radiateurs</b>

Aucune climatisation

## LOCALISATION



## CONTACT

**Agence de Carcassonne**  
**Alexandre et Thierry LACOSTE**  
**06 17 14 72 10**  
**06 18 64 45 46**  
**carcassonne@123webimmo.com**