



## CUXAC CABARDES - Maison de charme en pierre avec terrain 830 m<sup>2</sup>

CARCASSONNE 11000

**236 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
CARCASSONNE**

5 bis boulevard Omer Sarraut  
11000 CARCASSONNE

**0468103940**

## CUXAC CABARDES - Maison de charme en pierre avec terrain 830 m<sup>2</sup>

Dans charmant village de la montagne noire à 20 min de CARCASSONNE avec toutes les commodités, venez découvrir cette maison de charme en pierre et son splendide jardin.

Au RDC vous trouverez un agréable espace séjour avec son poêle à bois et sa cuisine ouverte équipée. Nous quittons cette ambiance feutrée pour accéder au 1er étage où un dégagement dessert les deux chambres ainsi qu'une grande salle d'eau avec douche à l'italienne et dressing. Une deuxième salle d'eau + WC vient compléter ce niveau.

Au 2ème étage, les combles ont été aménagés en une superbe pièce d'environ 40 m<sup>2</sup>. Cet espace lumineux à l'énorme potentiel peut être aménagé en pièce de loisirs, suite parentale (voire deux chambres supplémentaires)...

Du séjour nous accédons à l'insoupçonné jardin de 800 m<sup>2</sup> arboré et fleuri, bordé de murets en pierre où vous trouverez une grande terrasse de 25 m<sup>2</sup>, un abri de jardin pour stockage et une remise en pierre de 20 m<sup>2</sup> ouverte sur le terrain pouvant être aménagée comme séjour d'été. Belle vue dégagée sur la nature pour une ambiance paisible et bucolique !

Les + : Maison rare alliant le charme de l'ancien aux prestations modernes (double vitrage alu, poêle à bois....), véritable écrin de verdure en plein coeur de village. Convenant aussi bien pour une résidence secondaire ou pour vivre à l'année. Faible taxe foncière !

A visiter d'urgence !! Coup de coeur assuré !

105 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

2 sde

## Fiche technique du bien

Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	1
Date ERP	2024-05-03 14:18:16
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	311 kWh/m2 par an

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

## Photos du bien





