



## Ensemble immobilier haut de gamme de rapport

VILLENEUVE MINERVOIS 11160

**670 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET OLONZAC**

2 Allée Général de Gaulle  
34210 Olonzac

**0468913800**

## Ensemble immobilier haut de gamme de rapport

EXCLUSIVITÉ - MAISON - LOFT- DEPENDANCES -AU CALME

En vente : à quelques kilomètres de Carcassonne, à VILLENEUVE-MINERVOIS (11160), Guy Hoquet OLONZAC vous présente cette maison de 12 pièces au calme de 438 m<sup>2</sup> et de 3 000 m<sup>2</sup> de terrain. Le rez-de-chaussée se détaille en une entrée de 24 m<sup>2</sup>, une belle salle de réception de 126 m<sup>2</sup>, un loft indépendant de 146m<sup>2</sup>, un vaste salon double de 35 m<sup>2</sup> sol en marbre, une chambre de 12 m<sup>2</sup>, une cuisine aménagée équipée de 25 m<sup>2</sup>, un cellier, une buanderie et un patio. On trouve au premier étage trois chambres de 14 m<sup>2</sup> à 19 m<sup>2</sup>, une salle de bains, une salle d'eau et un grand atelier de 91 m<sup>2</sup>. Un chauffage fonctionnant au fuel est installé dans cette maison ainsi que des climatisations.

Un grenier vient agrémenter aussi les 12 pièces de cette maison. Elle est équipée de la fibre optique et de fenêtres en bois double vitrage. La présence d'une piscine représente un plus non négligeable. De l'espace complémentaire est apporté par un jardin de 3 000 m<sup>2</sup> et une terrasse d'une surface de 40 m<sup>2</sup> et deux garages ainsi qu'un très beau atelier d'artiste de 90m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'une maison de 2 étages. Elle est en excellent état général avec un intérieur en très bon état. Sa sécurité est assurée par un interphone.

La maison est située dans un quartier calme. Une école primaire y est implantée. L'autoroute A61 et l'aéroport Carcassonne-Salvaza sont accessibles à moins de 17 km. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur un tennis à proximité. On trouve également quatre restaurants, une boulangerie, une boucherie-charcuterie et une épicerie.

Son prix de vente est de 760 000 €. La vente de cette maison est sous mandat exclusif.

Cette maison est classée D tant pour la classe énergie que pour la classe climatique, respectivement estimées à 170 kWh/m<sup>2</sup>/an et 39 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an. Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 2 010 € et 2 770 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2021.

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).

La visite virtuelle est disponible pour vous offrir un premier aperçu de ce bien. Votre agence immobilière Guy Hoquet OLONZAC vous invite à découvrir toutes les originalités de cette maison à vendre en prenant rendez-vous avec l'un de nos négociateurs immobilier.

438 m<sup>2</sup>

12 pièce(s)

6  
chambres

2 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	2
Distance Train	30 km
Surface séjour	130 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	2
Salle(s) d'eau	1
WC	3

Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Mixte
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Digicode	Non
Piscine	Oui
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	170 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2010€ et 2770€ au 01/01/2021

Photos du bien





