



DEMEURE DE PRESTIGE ENTRE CARCASSONNE  
ET LIMOUX AVEC PISCINE, GARAGE ET ATELIER.

<https://fr.leggettprestige.com/>

DEMEURE DE PRESTIGE  
ENTRE CARCASSONNE ET  
LIMOUX AVEC PISCINE,  
GARAGE ET ATELIER...



INFORMATIONS	
REFERENCE	A39883BK I I
PRIX	525 000 € £ 453,380* *honoraires à la charge du vendeur
CHAMBRES	6
SALLES DE BAIN	5
SURFACE INT.	300 m <sup>2</sup>
SURFACE EXT.	3145 m <sup>2</sup>
VILLE	Rouffiac-d'Aude
DEPARTEMENT	Aude
EMPLACEMENT	Village
TYPE	Maison de Vacances, Maison, Maison familiale
CONDITION	En bon état
PARTICULARITES	Piscine, Tout à l'égout, Garage

\*Prix basé sur le taux de change susceptible de changement



- Élegante demeure en pierres de caractère
- 300 m<sup>2</sup> habitables, 6 chambres
- Deux habitations indépendantes
- Jardin avec piscine 12x4 & boulodrome
- Grand garage et atelier attenants & Cour intime

DEMEURE DE PRESTIGE  
ENTRE CARCASSONNE ET  
LIMOUX AVEC PISCINE,  
GARAGE ET ATELIER....

Réf. : A39883BK11

À seulement quelques minutes de Carcassonne, entre Limoux et la Cité médiévale, cette élégante demeure en pierres séduit par son cachet et ses volumes. Ancienne maison de 300 m<sup>2</sup>, elle se compose de deux habitations indépendantes totalisant six chambres, idéales pour accueillir famille et amis ou pour un projet d'accueil. L'extérieur

## DESRIPTIF

Située à Rouffiac-d'Aude, entre Carcassonne et Limoux, cette demeure de prestige en pierres, ancienne maison viticole, séduit par son authenticité, ses volumes généreux et ses prestations soignées. Parfaitement adaptée comme grande maison familiale ou projet d'accueil, elle se compose de deux habitations distinctes totalisant environ 300 m<sup>2</sup> habitables, ainsi que d'un garage, d'un atelier et de superbes extérieurs.

La maison principale – 195 m<sup>2</sup>

Le rez-de-chaussée s'articule autour de plusieurs pièces lumineuses et conviviales :

une cuisine de 27 m<sup>2</sup>, entièrement neuve et aménagée, habillée de dalles en travertin, qui constitue le véritable cœur de la maison,

une salle à manger de 25 m<sup>2</sup>, idéale pour les repas en famille,

un salon de 40 m<sup>2</sup> à double exposition, avec accès direct au jardin d'un côté et à la cour intime de l'autre, mêlant pierres apparentes, poêle à bois Godin et charme authentique.

Au premier étage se trouvent deux chambres (dont une avec salle de bain privative), un bureau et une salle de bain séparée.

Le deuxième étage offre une chambre mansardée de 24 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une chambre de 20 m<sup>2</sup> avec poutres apparentes et salle d'eau privative.

L'appartement indépendant – 107 m<sup>2</sup>

Attenant mais indépendant, l'appartement dispose au rez-de-chaussée d'un salon de 26 m<sup>2</sup>, d'une salle d'eau/buanderie et de toilettes séparées.

À l'étage, deux chambres, une salle d'eau, des toilettes et une

Suite en ligne :

<https://fr.leggettprestige.com/luxueuse-propriete-a-vendre/view/A39883BK11>

[DOSSIER COMPLET ET PHOTOS SUR DEMANDE](#)

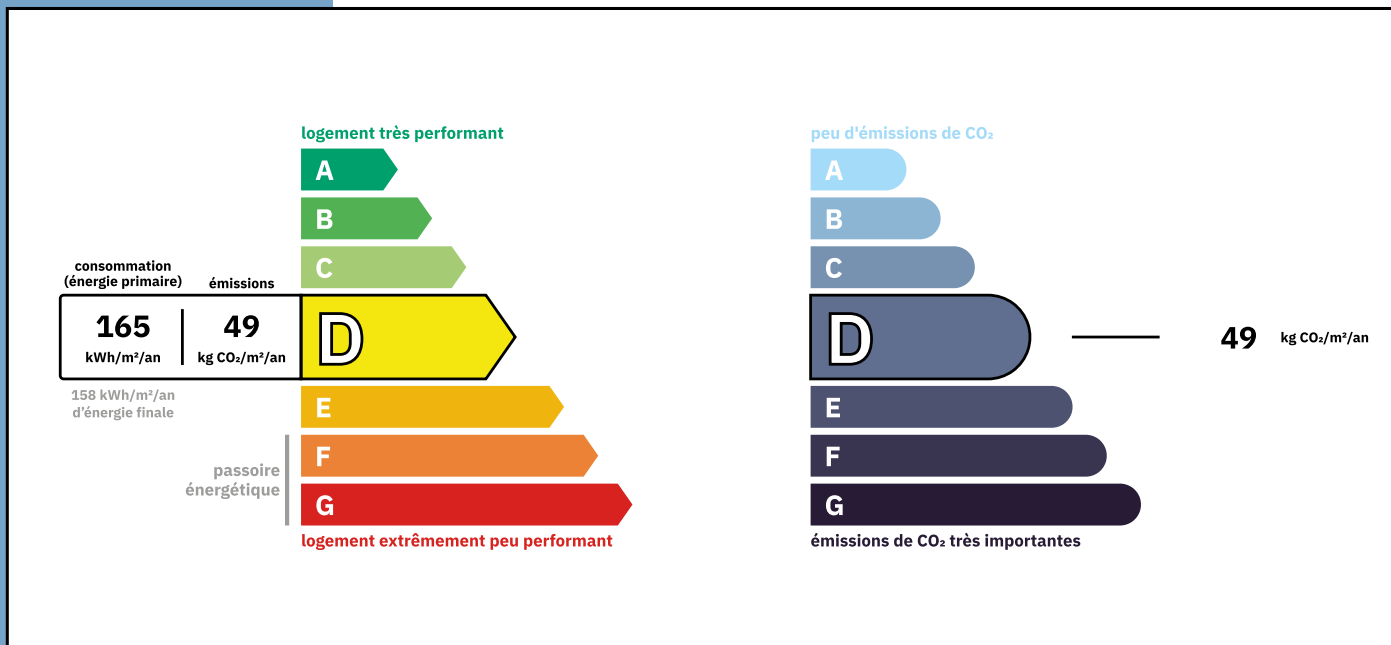


DEMEURE DE PRESTIGE ENTRE  
CARCASSONNE ET LIMOUX  
AVEC PISCINE, GARAGE ET  
ATELIER....

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :  
<https://www.georisques.gouv.fr/>

Réf. : A39883BK11

## ENERGIE-DPE



## NOTICE

Leggett Immobilier, leur clients et tout mandataire signalent que :

1: Les prix cités sont soumis aux fluctuations du taux de change. Veuillez contacter un agent pour vérifier le prix actuel. Les agents ne sont pas autorisés à faire ou à donner des représentations ou garanties relatives à la propriété que cela soit ici ou ailleurs, en leur nom ou au nom de leur client ou autre. Ils ne sont pas responsables des données mises à la disposition des clients dans ces présentations. Ces présentations ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne peuvent pas être considérées en tant que déclarations ou représentations de faits. Les agents ne sont pas responsables des informations concernant les arrangements financiers ou les structures commerciales pouvant être mises à leur disposition par leur client et portées à la connaissance des acheteurs potentiels.

2: Toutes les superficies, mesures ou distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas nécessairement exhaustifs. Il ne peut être considéré que la propriété dispose des permis de construire ou autres autorisations nécessaires ou qu'il soit conforme aux réglementations. Leggett Immobilier n'a pas vérifié les services, équipements ou installations. Les acheteurs devront s'assurer eux-mêmes de l'état et fonctionnement des services, équipements ou installations par inspection ou autre.

3: Ces présentations ont été élaborées à partir des plans et spécifications préliminaires fournis avant la fin des travaux et doivent être considérés à titre informatifs. Les spécifications et plans peuvent avoir changé au cours de la construction et les finitions peuvent varier. Les acheteurs de la propriété ne doivent pas se contenter de ces informations et sont priés d'engager un notaire pour vérifier les plans et spécifications énoncées dans leurs contrats.

## CONTACT

Réf. :A39883BK11  
DOSSIER COMPLET  
ET PHOTOS  
SUR DEMANDE

**LEGGETT**  
IMMOBILIER INTERNATIONAL

Téléphone : +33 553 608 488  
E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)

LEGGETT IMMOBILIER, 42 ROUTE DE RIBERAC, 24340 LA ROCHEBEAUCOURT, FRANCE  
UK Freephone: 08700115151 telephone: +33 553 608 488 E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)