



MAS EN PIERRE DE CARACTERE

CASTELNOU 66300

350 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
CANOHES**

1 Rue du Pountet
66680 Canohès

04 68 50 89 19

MAS EN PIERRE DE CARACTERE

CASTELNOU, au coeur du prestigieux quartier de l'Auxineill, dans l'un des "Plus Beaux Villages de France", découvrez ce mas authentique en pierre offrant un cadre de vie d'un calme absolu et une immersion totale dans la nature catalane.

Établi sur une parcelle rare de 994 m², ce bien de 127 m² habitables environ se déploie sur deux niveaux avec le charme inimitable des maisons de village aux volumes décalés.

Le Mas se compose de :

Espace Vie : 3 chambres lumineuses et des pièces avec beaucoup de cachet (poutres, pierres apparentes).

Une mezzanine, pouvant faire office de chambre supplémentaire, vient compléter ce bien.

Côté sanitaires: Une salle d'eau est située à l'étage et une salle de bain au rez-de-chaussée.

Le "Plus" : Un vaste atelier en rez-de-jardin, sain et indépendant, offrant un potentiel immédiat de transformation en pièce à vivre, studio d'invités ou espace de travail créatif.

Idéal pour Chambre d'hôtes...

Extérieurs & Potentiel :

Le terrain, véritable écrin de verdure, offre des perspectives d'évolution exceptionnelles pour ce secteur prisé :

Extension possible (zone constructible résiduelle).

Terrain piscinable avec vue dégagée.

Possibilité de créer un garage ou un carport privatif.

Les atouts clés :

Environnement préservé, sans vis-à-vis, calme olympien.

Cachet historique préservé.

Quartier de l'Auxineil : l'adresse la plus recherchée de Castelnaud pour son cadre de vie.

Idéal pour les amoureux de la pierre et de la rénovation de qualité, ou pour un projet de résidence secondaire de prestige avec extension.

« 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) »

127 m ²	6 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Année construction	1740
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Eau chaude	Ballon électrique
Cheminée	Poêle à granulés
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	120 kWh/m2 par an
Conso Energ	156 kWh/m2 par an
Surface terrain	994 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien



