



**Visite du bien :** 840928

**Localisation :** Castelnaudary

**Ville proche :** Carcassonne à 35 Km

**Autoroute :** A 61 à 10 Minutes

**Aéroport :** 35 Km

**Venez découvrir cette ancienne poterie restaurée offrant un fort potentiel d'exploitation !**

Castelnaudary est une commune française, située dans le département de l'Aude en région Occitanie. La ville est connue pour son cassoulet, dont elle se proclame la capitale mondiale, et qui est célébré chaque année en août depuis 2000. Des pierres, de l'eau, des hommes...sur une terre chargée d'histoire, à l'ombre des platanes du Canal du Midi, laissez vous bercer. Se balader en péniche, à pied ou à vélo, revivez une histoire vieille de plusieurs centaines d'années, bienvenue dans l'Aude. A quelques minutes du centre-ville et dans un environnement calme et résidentiel, venez découvrir cette ancienne poterie restaurée offrant un fort potentiel d'exploitation. D'une surface totale de 400 m<sup>2</sup>, elle comprend une partie privative de 120 m<sup>2</sup> et dévoile au rez-de-chaussée : Une cuisine Américaine et équipée de 42 m<sup>2</sup>, un salon et une salle à manger, une salle de bains aménagée, une buanderie et les toilettes. A l'étage, vous découvrirez 3 grandes chambres (23 m<sup>2</sup>-20m<sup>2</sup>-18 m<sup>2</sup>) et les toilettes. La partie professionnelle sera idéale pour tous vos projets professionnels ou vos passions de plus, elle peut être louée pour de nombreuses activités : Atelier d'artiste, sports de combat, danses, yoga, thés dansants, communions, baptêmes, réunions d'associations, la seule limite de son exploitation sera votre imagination. Elle propose une grande salle de 200 m<sup>2</sup> avec un mur en miroir, une cuisine équipée, un hall d'accueil, un bureau et un espace bar. 2 vestiaires avec douches (Hommes et femmes) et 3 WC complètent le niveau. Côté technique : Les ouvertures sont en bois avec le double vitrage, le chauffage est électrique et une climatisation réversible est présente. La charpente est traditionnelle et la couverture en tuiles mécaniques de type Provençale. Côté pratique : 2 grandes pièces modulables au sous-sol + une cave pour conserver vos précieux nectars et une terrasse avec barbecue à l'arrière de la maison pour profiter des belles journées d'été. Cet ensemble immobilier attend votre prochaine visite pour un coup de coeur immédiat !

**Type de bien :** Maison

**Terrasse :** Oui

**Chambres :** 3

**Surface habitable :** 400 M<sup>2</sup>

**Cave :** Oui

**Bureau :** Oui

**Surface Terrain :** 645 M<sup>2</sup>

**Parking :** Oui

**Salle de sport :** Oui

**Prix de vente : 395 000 Euros**



**La partie privative de 120 m<sup>2</sup>  
Le rez-de-chaussée :**

<b>Entrée</b>	<b>1</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1, Américaine de 42 m<sup>2</sup> (Entièrement équipée)</b>
<b>Salon</b>	<b>1</b>
<b>Salle à manger</b>	<b>1</b>
<b>Salle de bains</b>	<b>1, Aménagée</b>
<b>Buanderie</b>	<b>1</b>
<b>WC</b>	<b>1</b>

**A L'étage**

<b>Chambres</b>	<b>3 grandes chambres (23 m<sup>2</sup>-20m<sup>2</sup>-18 m<sup>2</sup>)</b>
<b>WC</b>	<b>1</b>

## La partie professionnelle

<b>Salle de sport</b>	<b>Une grande salle de 200 m<sup>2</sup> (Avec un mur en miroir)</b>
<b>Entrée</b>	<b>Un hall d'accueil</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1, Equipée</b>
<b>Bureau</b>	<b>1</b>
<b>Espace bar</b>	<b>1</b>
<b>Vestiaires</b>	<b>2 vestiaires avec douches (Hommes et femmes)</b>
<b>WC</b>	<b>3</b>

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Sud/Est</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Traditionnelle</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Climatisation réversible + Radiateurs électriques</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles mécaniques Provençales</b>
<b>Ouvertures</b>	<b>Double vitrage en bois</b>
<b>Sols</b>	<b>Carrelage, parquet et moquette</b>
<b>Charpente</b>	<b>Traditionnelle</b>
<b>Climatisation</b>	<b>Oui, et réversible</b>
<b>Parking</b>	<b>Oui, Pour plusieurs véhicules</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Côté pratique : 2 grandes pièces modulables au sous-sol + une cave pour conserver vos précieux nectars</b></li><li>• <b>Une terrasse avec barbecue à l'arrière de la maison pour profiter des belles journées d'été</b></li></ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>De proximité :</b>	<b>5 Min</b>
<b>Supermarché :</b>	<b>5 Min</b>
<b>Hypermarché :</b>	<b>5 Min</b>
<b>Boulangerie :</b>	<b>Sur Place</b>

### Transports

<b>Aéroport :</b>	<b>35 Km</b>
<b>Gare SCNF :</b>	<b>5 Min</b>
<b>Bus / Cars :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Autoroute :</b>	<b>A 61 à 10 Min</b>

### Services médicaux

<b>Médecin :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Pharmacie :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Dentiste :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Hôpital :</b>	<b>35 Km</b>

### Écoles

<b>Garderie, crèches :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Maternelles :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Primaires :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Collège :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Lycée :</b>	<b>Sur Place</b>

### Loisirs et activités

- **Des pierres, de l'eau, des hommes...sur une terre chargée d'histoire, à l'ombre des platanes du Canal du Midi, laissez vous bercer...**
- **Se balader en péniche, à pied ou à vélo, revivez une histoire vieille de plusieurs centaines d'années, bienvenue dans l'Aude**
- **Tous sports et loisirs à quelques pas !**

## Localisation & plan

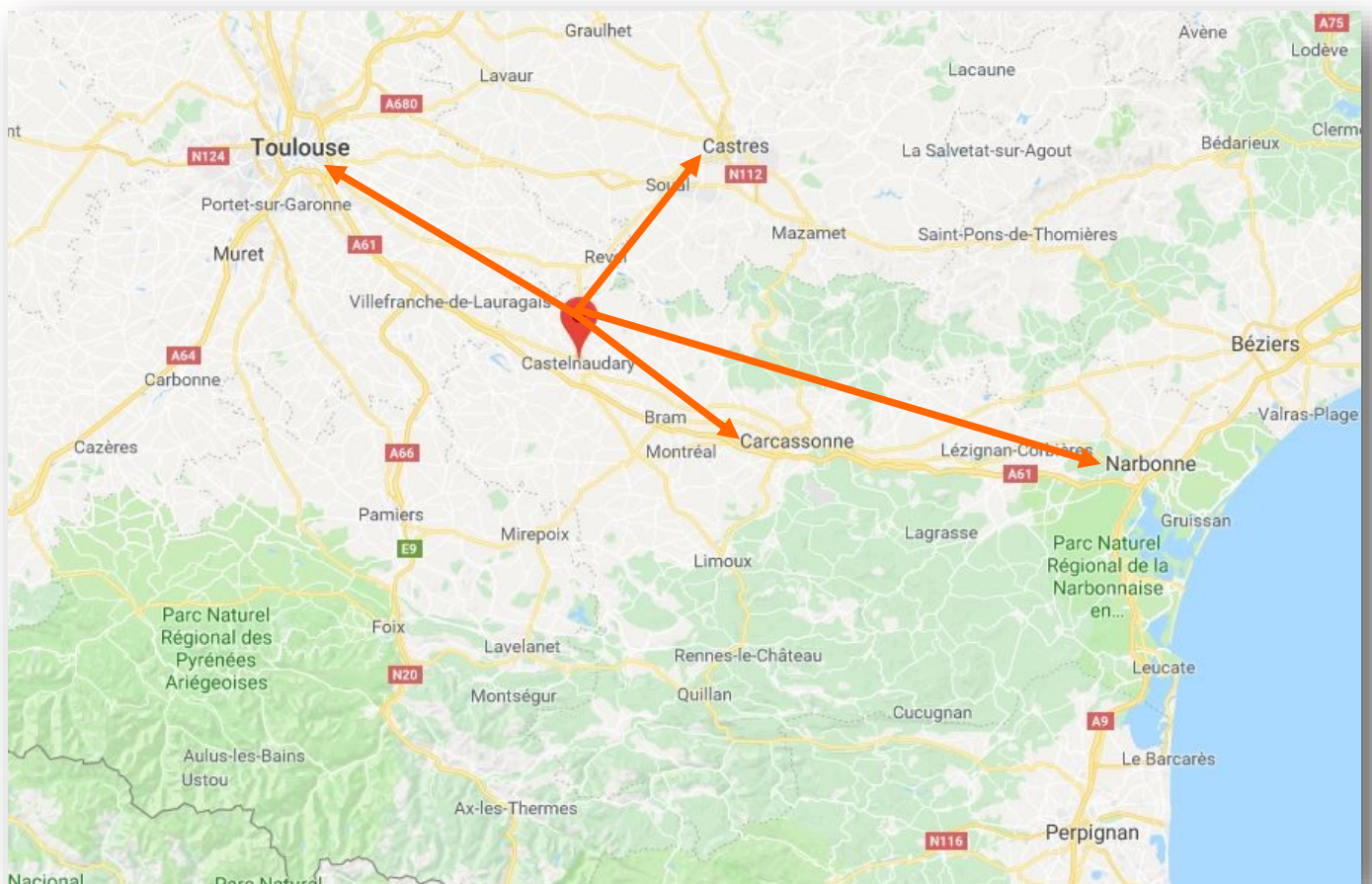
**35 km de Carcassonne**

**50 km de Toulouse**

**45 km de Castres**

**100 km de Narbonne**

**Bienvenue à Castelnaudary !**



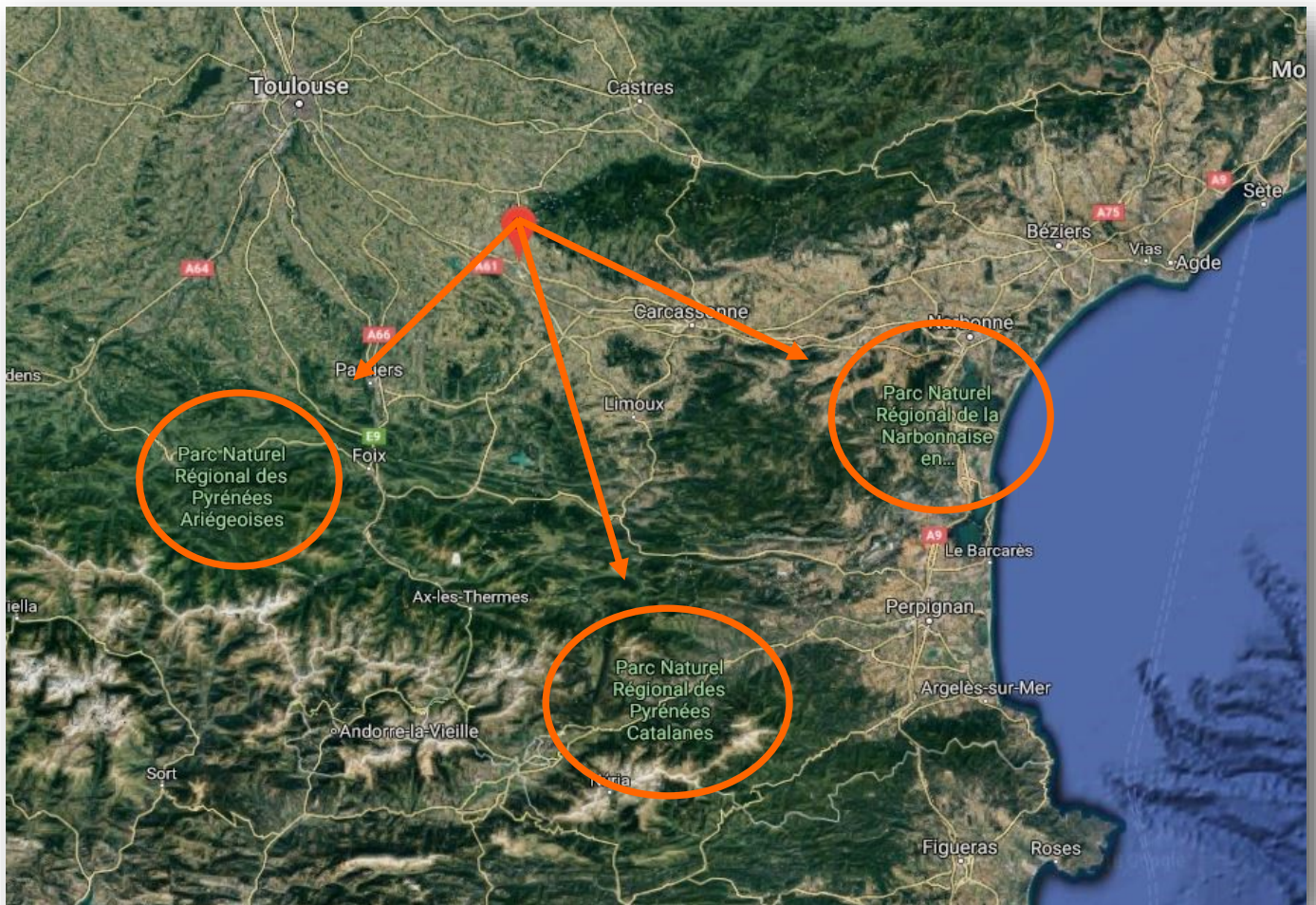
## Vue satellite

**30 Min de Carcassonne**

**50 Min de Toulouse**

**50 Min de Castres**

**55 Min de Narbonne**





**Venez découvrir cette ancienne poterie restaurée de 400 m<sup>2</sup>  
La partie professionnelle sera idéale pour tous vos projets**

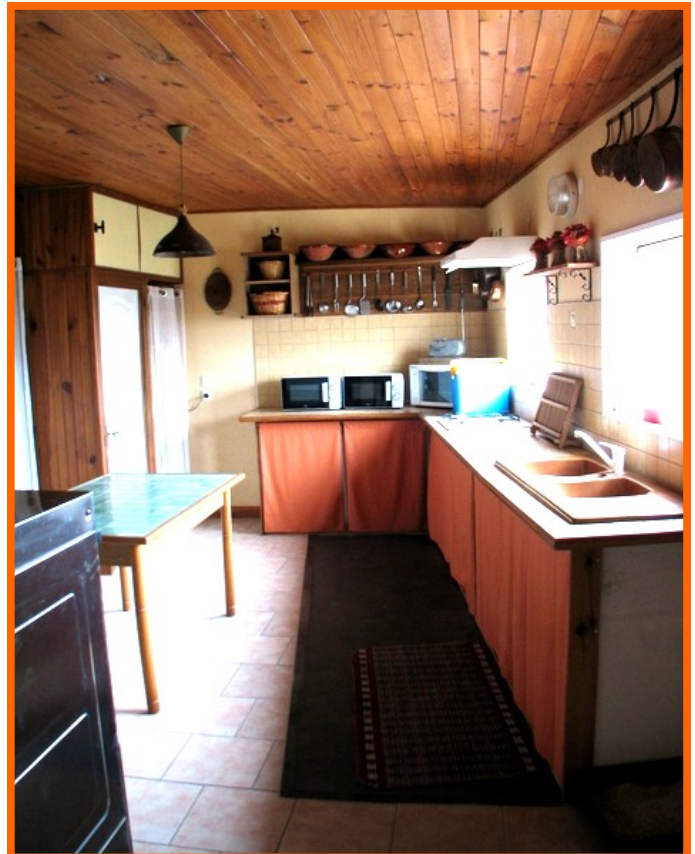






**Une grande salle de 200 m<sup>2</sup> avec un mur en miroir  
Elle peut être louée pour de nombreuses activités :  
Sports de combat, danses, yoga, thés dansants, communions...**





**Un hall d'accueil, une cuisine équipée, un bureau et un espace bar  
2 vestiaires avec douches (Hommes et femmes) et 3 WC  
La seule limite de son exploitation sera votre imagination**





**Côté pratique :**  
**2 grandes pièces modulables au sous-sol**  
**+ Une cave pour conserver vos précieux nectars**





**La partie privée de 120 m<sup>2</sup> propose au rez-de-chaussée :  
Une cuisine Américaine et équipée de 42 m<sup>2</sup>, un salon et une salle à manger  
Une salle de bains aménagée, une buanderie et les toilettes**



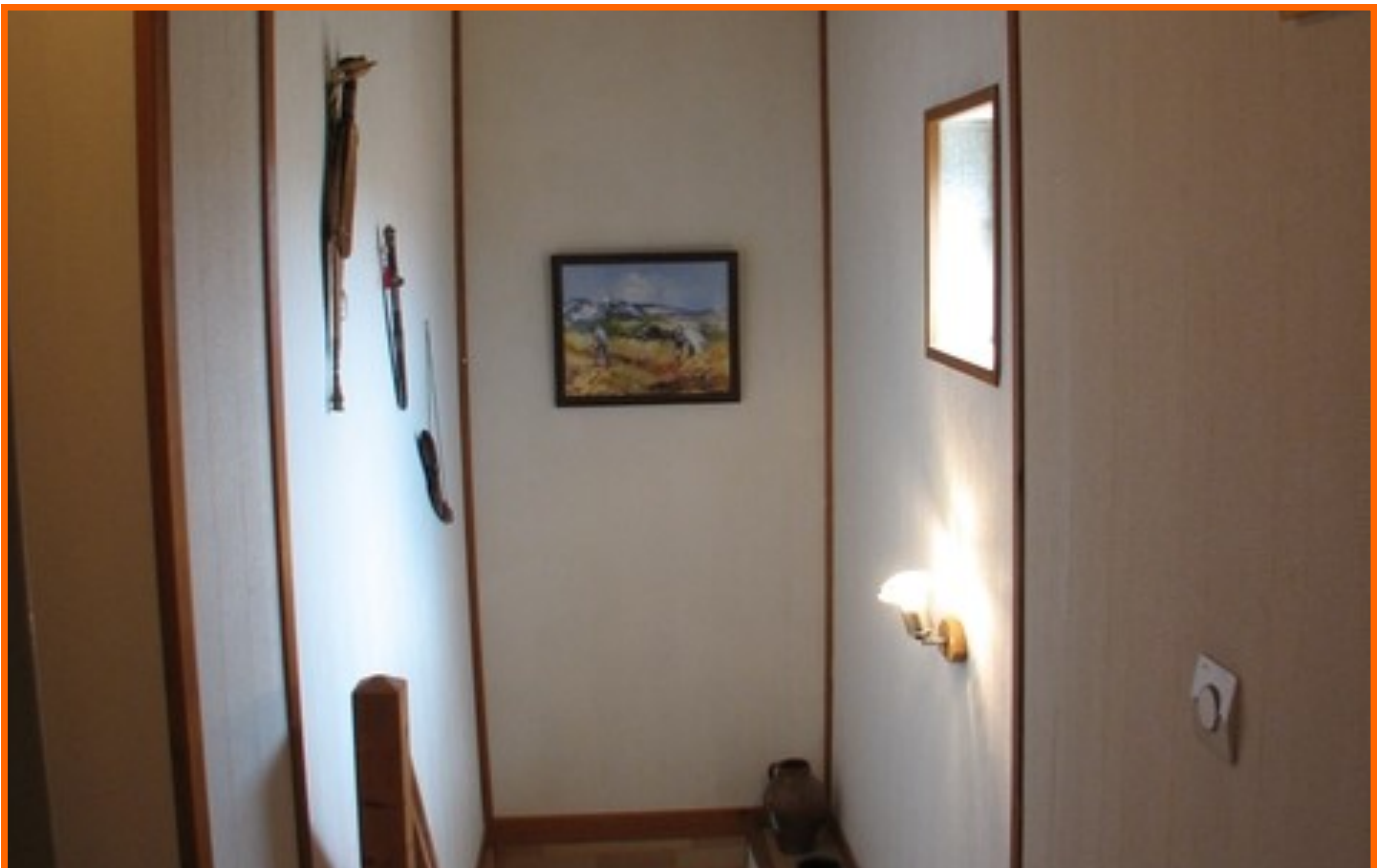


**A l'étage :**  
**Vous découvrirez 3 grandes chambres (23 m<sup>2</sup>-20m<sup>2</sup>-18 m<sup>2</sup>)**





**Encore quelques photos ?**



## En savoir plus sur la commune ?

Informations sur la commune :  
<https://www.ville-castelnaudary.fr/fr>

Informations sur le département de l'Aude :  
<http://www.audetourisme.com/>

