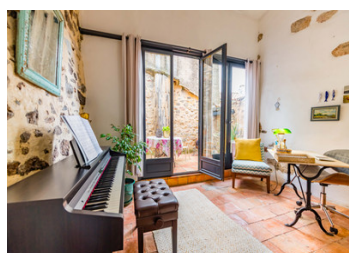


Ancienne boulangerie de l'Abbaye, 7 chambres et terrasses au cœur de Caunes-Minervois

EXCLUSIF



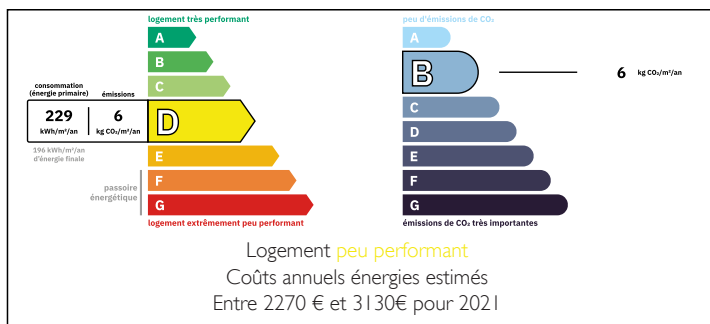
## INFORMATION

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Ville:       | Caunes-Minervois |
| Département: | Aude             |
| Ch:          | 7                |
| SdB:         | 7                |
| Surface:     | 303 m2           |
| Terrain:     | 52 m2            |

## RÉSUMÉ

Au cœur du magnifique village médiéval de Caunes-Minervois, L'Ancienne Boulangerie est une demeure de caractère, autrefois boulangerie de l'Abbaye, offrant de beaux volumes, des intérieurs élégants et trois terrasses. La propriété comprend 7 chambres et 7 salles d'eau au total, dont un espace propriétaire indépendant et rénové, ainsi que de généreuses pièces de réception, une grande cuisine avec arrière-cuisine, une salle à manger, un salon avec cheminée et un atelier. Précédemment exploitée en Maison d'Hôtes, sa configuration se prête naturellement à la poursuite d'une activité d'accueil, mais également à une utilisation comme grande maison familiale. Restaurants, cafés, commerces et services sont accessibles dans le village, tandis que Carcassonne et sa célèbre Cité médiévale classée à l'UNESCO se trouvent à environ 25 minutes.

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Au cœur du magnifique village médiéval de Caunes-Minervois, L'Ancienne Boulangerie est une demeure remarquable qui associe plusieurs siècles d'histoire, de beaux volumes et des intérieurs élégants.

Autrefois boulangerie de l'Abbaye historique de Caunes-Minervois, le bâtiment a ensuite poursuivi sa vocation de boulangerie au sein du village avant de connaître une nouvelle vie en tant que Maison d'Hôtes.

Aujourd'hui, cette propriété offre une belle opportunité pour ceux qui recherchent une demeure de caractère dans le Sud de la France, que ce soit comme résidence principale ou secondaire, ou avec la possibilité de poursuivre une activité d'hébergement touristique.

Derrière sa façade traditionnelle de village se dévoile un intérieur étonnamment spacieux, où de nombreux éléments de caractère ont été soigneusement préservés.

La propriété propose au total sept chambres et sept salles d'eau, dont cinq chambres précédemment dédiées à l'accueil des hôtes, ainsi qu'un espace privatif indépendant pour les propriétaires.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 2180 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

### REZ-DE-CHAUSSÉE

Le rez-de-chaussée offre de généreux espaces de réception et de vie.

Un agréable salon avec cheminée constitue un espace chaleureux pour se détendre, tandis que la spacieuse salle à manger, avec ses doubles portes-fenêtres donnant sur la rue, offre un cadre particulièrement convivial pour recevoir et partager des repas.

La grande cuisine et son arrière-cuisine sont parfaitement adaptées aux dimensions de la