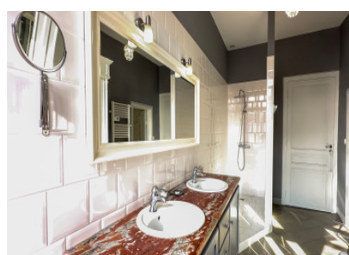
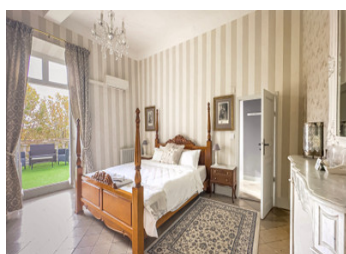


Propriété historique d'exception, ancien B&B avec appartement indépendant, au cœur du Village du Livre et des Arts



INFORMATION

Ville:	Montolieu
Département:	Aude
Ch:	9
SdB:	8
Surface:	430 m ²
Terrain:	835 m ²

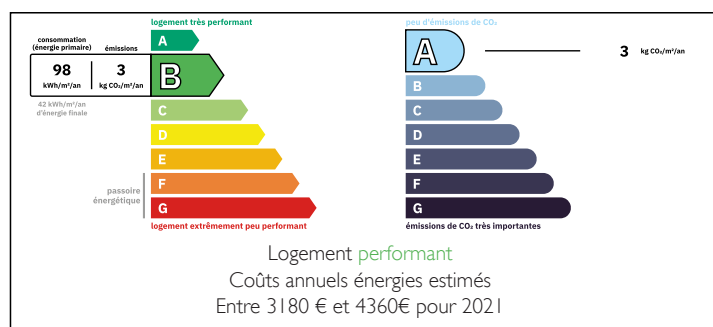
RÉSUMÉ

Située à seulement 20 minutes de la cité UNESCO de Carcassonne, cette remarquable propriété du XVIII^e siècle, édifée sur le site historique du château de Mallast, offre une occasion rare d'acquérir un bien de caractère au cœur du célèbre Village du Livre et des Arts.

Alliant charme de l'ancien et confort moderne, cette élégante maison de maître séduit par ses beaux éléments d'époque, ses volumes généreux et la quiétude de sa terrasse.

La propriété comprend une maison principale avec cinq chambres en suite, un potentiel d'aménagement supplémentaire, un appartement privé pour les propriétaires, une terrasse avec vue panoramique et un ravissant jardin clos et fleuri. Anciennement exploitée en restaurant et chambres d'hôtes, l'activité peut être relancée aisément.

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

Points forts de la propriété :

5 suites dont une double

Appartement privé du propriétaire de 2 chambres et 2 salles de bains (70 m²)

Deux terrasses baignées de soleil donnant sur un jardin fleuri clos de murs

Potentiel exceptionnel avec des combles isolés permettant la création de suites supplémentaires

Opportunité rare d'exploiter un boutique-hôtel, une retraite de luxe ou une résidence privée

Intérieurs conçus pour une vie confortable dans une maison de maître :

Imposant hall d'entrée (14 m²) ouvrant sur

Bureau / salon de réception (10 m²)

Salon de réception (35,5 m²), idéal pour de belles réceptions (ancien restaurant)

Salle à manger avec cuisine ouverte (36 m²)

Espace bar (22,5 m²)

Garage / chambre froide (22 m²) et cave à vin (60 m²)

Premier étage – Hébergements raffinés :

Suite 1 : Chambre de 25 m² + salle de bains de 11 m² + terrasse privée de 40 m²

Suite 2 : Chambre de 12 m² + salle de bains de 7 m²

Suite 3 : Chambre de 15 m² avec salle de bains attenante

Suite double : Chambre de 44,5 m² + salle de bains luxueuse de 10 m²

Suite 5 : Chambre de 15 m² + salle de bains de 8 m²

palier (30 m²)

Appartement privé du propriétaire :

Un espace discret de 2 chambres et 2 salles de bains (70 m²), offrant une parfaite intimité ou une opportunité locative supplémentaire en gîte.

Combles – Un potentiel à exploiter :

Déjà aménagés avec :

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **7232 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES