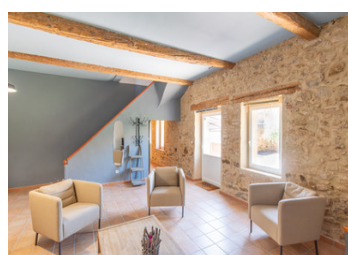


Magnifique Domaine avec Salle de Réception, Piscine, 6 suites, 2 Gîtes, Garage et Parkings, Proche de Narbonne



INFORMATION

Ville:	Boutenac
Département:	Aude
Ch:	9
SdB:	9
Surface:	680 m ²
Terrain:	2530 m ²

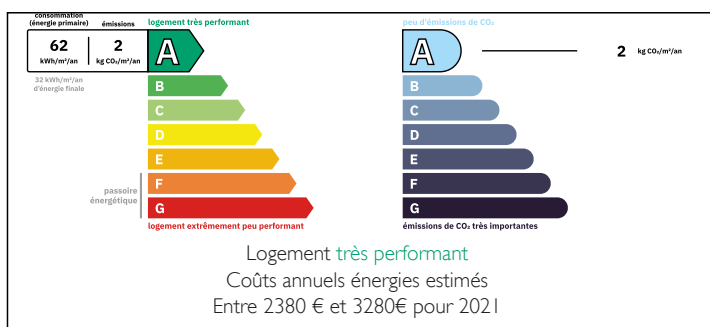
RÉSUMÉ

Au cœur des Corbières viticoles, ce domaine d'exception entièrement rénové offre 580 m² habitables. Il comprend un spectaculaire séjour cathédrale de 90 m² avec cuisine ouverte, 6 suites élégantes et deux gîtes indépendants avec terrasses privées.

Pensé pour une activité d'accueil, il dispose d'une salle de réception de 100 m² idéale pour mariages, fêtes, séminaires ou retraites, ainsi que d'une laverie professionnelle équipée.

Prestations haut de gamme : chauffage au sol, climatisation, PAC géothermique, poêle à bois, panneaux solaires, classement énergétique A/B. Sur 2 530 m² de jardin paysagé : piscine avec abri, terrasse couverte, boulodrome. Garage de 253 m² et parking 10 véhicules.

DPE



À proximité de Narbonne, Carcassonne et des

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

Domaine d'Exception à Boutenac : Éléance, Confort et Opportunité

Au cœur du pays des Corbières, entouré de vignes et de paysages méditerranéens, se trouve ce superbe domaine du début du XXe siècle, entièrement rénové avec soin. Alliant le cachet de l'ancien et le confort moderne, cette propriété est à la fois une élégante résidence familiale et une activité prospère de chambres d'hôtes, gîtes et événementiel.

Dès l'entrée, les volumes impressionnent : un vaste séjour baigné de lumière, coiffé d'un plafond cathédrale culminant à plus de 7 mètres, s'ouvre sur une cuisine contemporaine de style italien. Les baies vitrées mènent directement à la grande terrasse couverte, idéale pour les longues soirées d'été face au jardin méditerranéen paysagé.

Le domaine a été pensé dans les moindres détails pour une activité d'accueil complète. Il dispose d'une salle de réception de 100 m², parfaitement adaptée à l'organisation de mariages, fêtes privées, séminaires, retraites bien-être ou ateliers créatifs. Une cuisine arrière professionnelle ainsi qu'une laverie professionnelle entièrement équipée facilitent la gestion quotidienne et permettent une exploitation fluide et rentable.

Le confort est total : chauffage au sol, pompe à chaleur géothermique réversible, poêle à bois, climatisation dans toutes les pièces, excellents classements énergétiques (B pour l'électricité, A pour le gaz). Rien n'a été laissé au hasard : panneaux solaires, double vitrage, bornes de recharge pour voitures électriques, système d'arrosage automatique alimenté par une source.

Agencement du bien :

- Pièce de vie principale (90 m²) avec accès terrasse
- 6 suites parentales avec salle d'eau ou...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **6701 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES