

Spacieuse propriété de village indépendante en pierre avec un potentiel important dans un cadre idyllique



## INFORMATION

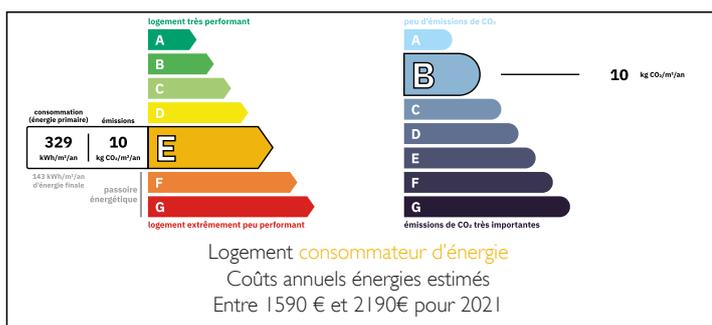
Ville:	Montauban-sur-l'Ouvèze
Département:	Drôme
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	175 m <sup>2</sup>
Terrain:	72 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cette spacieuse propriété indépendante est située au cœur d'un charmant village pittoresque entouré d'une beauté naturelle époustouflante.

Le rez-de-chaussée abrite actuellement un ancien restaurant avec une cuisine entièrement équipée, ce qui offre un large éventail de possibilités. Vous pouvez choisir de relancer l'activité d'hôtellerie ou, au contraire, de transformer cet espace en un lieu de vie généreux et confortable, idéal pour une vie de plain-pied.

## 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

Située dans un village pittoresque au sein du magnifique Parc des Baronnies Provençales, cette spacieuse et charmante propriété offre une combinaison idéale de situation centrale et d'environnement paisible, à quelques pas d'une rivière tranquille.

Construit en partie en pierres naturelles authentiques, le bâtiment est actuellement divisé en deux parties distinctes. Le rez-de-chaussée abrite un ancien restaurant avec une grande cuisine professionnelle, tandis que l'étage supérieur abrite un généreux gîte, qui peut être utilisé comme espace de vie indépendant ou facilement intégré à la résidence principale. Grâce à son agencement et à son emplacement, la propriété offre une polyvalence exceptionnelle.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 573 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

À l'avant, une terrasse mène à l'ancien restaurant d'environ 42 m<sup>2</sup>, qui se distingue par ses hauts plafonds et son sens de l'espace. À côté se trouvent la cuisine professionnelle entièrement équipée et les pièces annexes, soit 72 m<sup>2</sup> supplémentaires. Ces espaces sont idéaux pour une utilisation continue en tant qu'entreprise d'hôtellerie - une « licence 4 » transférable est disponible - ou peuvent être facilement convertis en une spacieuse résidence de 114 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée. La toiture du restaurant a été récemment refaite, ainsi que les plâtres extérieurs.

## NOTES

Une entrée séparée sur le côté du bâtiment permet d'accéder au gîte, qui comprend une terrasse de 9 m<sup>2</sup>. A l'intérieur, l'espace de vie se compose d'un salon lumineux (22 m<sup>2</sup>) et d'une cuisine ouverte (10 m<sup>2</sup>), tous deux dotés de hauts plafonds. Il y a deux chambres (10 m<sup>2</sup> et 11 m<sup>2</sup>), une salle de bains (4.5 m<sup>2</sup>),...