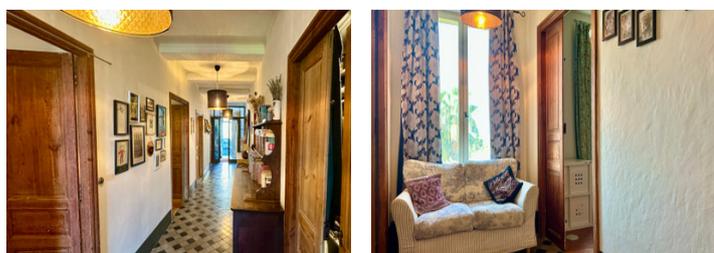


## Grande Maison de Maître avec activité de Chambres d'Hôtes Florissante au Cœur du Minervois

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Montouliers
Département:	Hérault
Ch:	7
SdB:	8
Surface:	238 m <sup>2</sup>
Terrain:	90 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

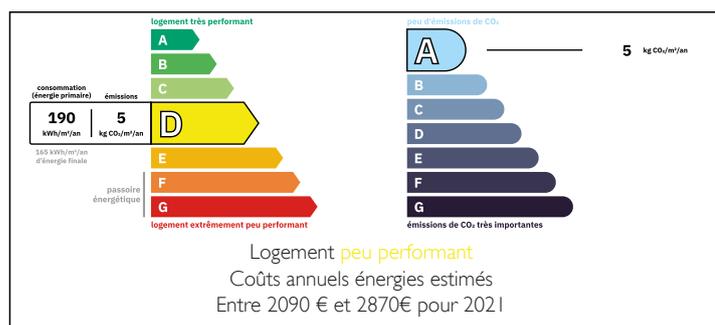
Dans un village charmant du Minervois, cette grande propriété restaurée offre une opportunité exceptionnelle — maison de vacances pour famille et amis ou activité clé en main en Chambres d'Hôtes ou Gîte.

Le premier étage, indépendant, comprend cinq chambres avec salle de bains privative, ainsi qu'une cuisine et un espace de vie, pouvant être loués en totalité comme Gîte. Le rez-de-chaussée reste privé pour les propriétaires, garantissant confort et intimité.

Un ancien garage de vigneron a été transformé en espace cosy avec bar à vin et fauteuils rustiques, idéal pour se détendre ou accueillir les invités. Un grenier de 50 m<sup>2</sup> et le garage offrent un rangement pratique et modulable.

À l'extérieur, un jardin avant et un jardin arrière plein

## 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 animé et accueillant du Minervois, réputé pour son vin, son soleil et son esprit de communauté, cette propriété incarne le charme authentique de l'Occitanie : marchés locaux, balades le long du Canal du Midi, villages pittoresques et patrimoine historique. Que vous rêviez d'une maison secondaire ou d'une activité clé en main en Chambres d'Hôtes ou Gîte, cette demeure combine charme, confort et opportunité pratique.

La maison de 238 m<sup>2</sup> comprend un rez-de-chaussée privé, un premier étage indépendant pour les clients, un grenier de 50 m<sup>2</sup> et un sous-sol garage/grange donnant sur jardin et parking.

Rez-de-chaussée privé :

Cuisine – 12 m<sup>2</sup>

Salon – 16 m<sup>2</sup>

Bureau – 11 m<sup>2</sup>

Entrée – 28 m<sup>2</sup>

Salle de bains – 3 m<sup>2</sup>

Chambre 1 – 11 m<sup>2</sup>

Chambre 1 avec salle d'eau – 5 m<sup>2</sup>

Chambre 2 – 10 m<sup>2</sup>

Chambre 3 – 13 m<sup>2</sup>

Chambre 3 avec salle d'eau – 5 m<sup>2</sup>

Dressing chambre 3 – 4 m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **700 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES

Premier étage B&B / Gîte :

Palier – 19 m<sup>2</sup>

Chambre 4 – 10 m<sup>2</sup>

Chambre 4 avec salle d'eau – 4 m<sup>2</sup>

Chambre 5 – 12 m<sup>2</sup>

Chambre 5 avec salle d'eau – 4 m<sup>2</sup>

Chambre 6 – 13 m<sup>2</sup>

Chambre 6 avec salle d'eau – 4 m<sup>2</sup>

Chambres 7 et 8 – 13 m<sup>2</sup> et 7 m<sup>2</sup>

Chambres 7 et 8 avec salle d'eau – 6 m<sup>2</sup>

Salon / Salle à manger – 28 m<sup>2</sup>

Cuisine – 4 m<sup>2</sup>

Grenier : 50 m<sup>2</sup>