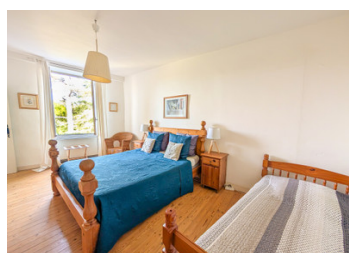
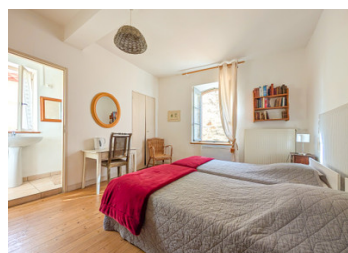


Maison d'hôtes du XVIIIe siècle dans un village de caractère – 5 suites + loft avec terrasse + local sur la rue



INFORMATION

Ville:	Montolieu
Département:	Aude
Ch:	7
SdB:	6
Surface:	418 m ²
Terrain:	15 m ²

RÉSUMÉ

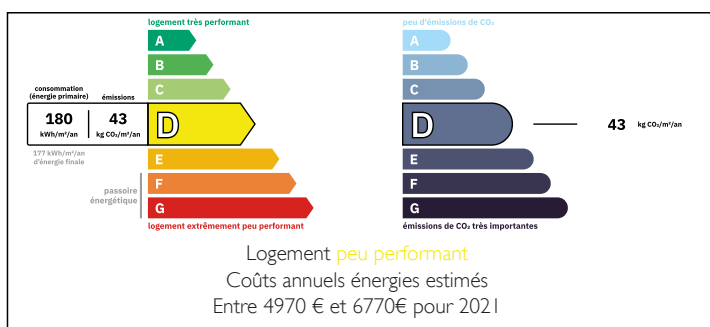
Grande demeure de charme exploitée en maison d'hôtes, au cœur d'un village où il fait bon vivre.

Montolieu, célèbre Village du Livre et des Arts, se trouve à seulement 20 min de Carcassonne et 45 min de Toulouse. Entre ses librairies, ateliers d'artistes, musées (dont le Musée Cérès-Franco) et restaurants, ce village vibrant et authentique attire chaque année de nombreux visiteurs.

Au RDC, vous découvrirez de beaux espaces de vie : une vaste entrée, un salon élégant avec cheminée en marbre, une cuisine ouverte sur une chaleureuse salle à manger avec poêle à bois, ainsi qu'une arrière-cuisine, des WC, et un local de 29 m².

À l'étage, 5 suites lumineuses de 19 à 22 m², chacune avec salle d'eau et WC, accueillent les hôtes dans une ambiance raffinée.

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

Le chauffage central au fioul (chaudière en cave) et deux poêles à bois assurent un confort optimal en toute saison.

Informations complémentaires

Au rez-de-chaussée, une pièce de 29 m² avec vitrine sur rue génère actuellement un revenu complémentaire grâce à un bail précaire de 6 mois, ce qui offre de nombreuses possibilités d'aménagement selon les besoins du futur propriétaire.

Les chambres d'hôtes situées au premier étage ont chacune leur salle d'eau avec WC, et l'une d'entre elle donne accès à un balcon. Elles sont exploitées en courte et moyenne durée tout au long de l'année, profitant du dynamisme de Montolieu, célèbre Village du Livre et des Arts. Le village attire de nombreux visiteurs grâce à ses librairies, ateliers d'artistes et musées, dont le Musée d'Art Brut Cérés Franco, dont la réouverture prévue en avril 2026 promet un afflux de visiteurs supplémentaires.

L'appartement-loft du dernier étage a été créé en 2018. D'environ 150 m², il séduit par son volume exceptionnel et son espace de vie de 75 m², chauffé par un poêle à bois et complété par des radiateurs. La hauteur sous plafond de 4,5 m renforce la sensation d'espace et une mezzanine au-dessus du séjour apporte une touche contemporaine, elle peut servir de bureau ou d'espace nuit d'appoint.

La vue dégagée sur les jardins et l'entrée du village crée une atmosphère paisible. La terrasse permet de profiter des repas en extérieur, à l'abri du soleil. Deux chambres spacieuses offrent une belle vue sur la nature, dont l'une avec accès...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 3143 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES