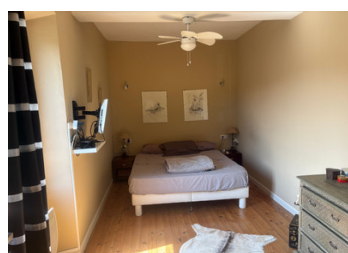
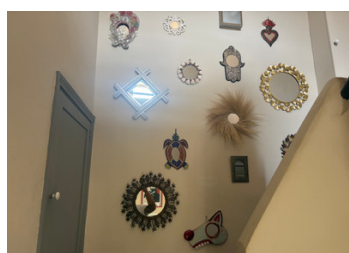


## Maison de charme en bord de rivière au cœur du Village du Livre de Montolieu



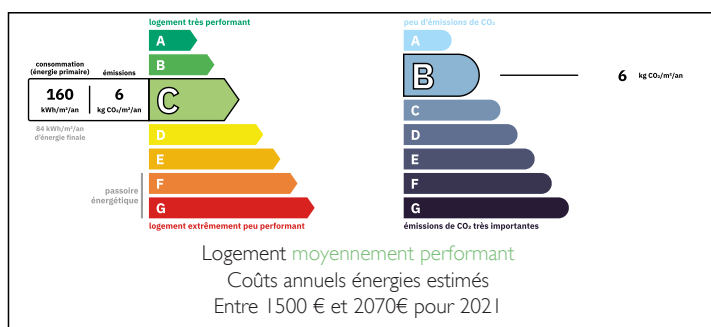
## INFORMATION

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Ville:       | Montolieu          |
| Département: | Aude               |
| Ch:          | 2                  |
| SdB:         | 1                  |
| Surface:     | 108 m <sup>2</sup> |
| Terrain:     | 250 m <sup>2</sup> |

## RÉSUMÉ

Au cœur du célèbre village du livre et des arts de Montolieu, cette charmante maison de caractère entièrement rénovée offre 108 m<sup>2</sup> habitables dans un cadre paisible en bord de rivière. Elle comprend un lumineux séjour de 32 m<sup>2</sup> ouvrant sur une terrasse de 25 m<sup>2</sup> avec vue sur la rivière, une cuisine équipée, deux grandes chambres, un bureau, une salle de bains, deux WC, un débarras et une cave voûtée de 30 m<sup>2</sup>. Le jardin en bord d'eau complète cet ensemble plein de charme. Sans travaux à prévoir, cette propriété est idéale comme résidence principale ou secondaire. À seulement 15 minutes de Carcassonne, Montolieu séduit par son patrimoine, sa vie culturelle, ses librairies renommées et sa proximité avec la nature.

## 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

Nichée au bord de la rivière au cœur du pittoresque village de Montolieu, cette charmante maison de caractère rénovée avec soin offre un cadre de vie exceptionnel où calme, nature et culture se rencontrent harmonieusement.

D'une surface habitable d'environ 108 m<sup>2</sup>, la maison dévoile des espaces chaleureux et fonctionnels. Dès le rez-de-chaussée, un spacieux séjour de 32 m<sup>2</sup> baigné de lumière s'ouvre sur une belle terrasse de 25 m<sup>2</sup> dominant la rivière, créant un véritable prolongement de l'espace de vie vers l'extérieur. La cuisine indépendante, entièrement aménagée et équipée, permet de profiter pleinement de la maison au quotidien. Un WC complète ce niveau.

À l'étage, deux grandes chambres offrent de beaux volumes et une atmosphère paisible. Une salle de bains, un WC indépendant, un espace bureau ainsi qu'un débarras viennent compléter cet étage parfaitement agencé.

Sous la maison, une superbe cave voûtée de 30 m<sup>2</sup> offre de multiples possibilités de rangement ou d'aménagement. À l'extérieur, le jardin bordé par la rivière constitue un véritable écrin de verdure où il fait bon se détendre durant les longues soirées d'été.

Montolieu est l'un des villages les plus attachants de l'Aude. Réputé pour son patrimoine, ses librairies et ses ateliers d'artistes, il attire depuis des années une clientèle en quête d'authenticité et de qualité de vie. Les ruelles médiévales, les places ombragées et les nombreux événements culturels animent le village tout au long de l'année, créant une atmosphère conviviale et inspirante.

Sa situation géographique constitue également un atout majeur. À seulement quelques...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES