



**PULLEN**  
REAL ESTATE • FRANCE

THE KEY TO PROPERTY IN THE LANGUEDOC

**PREIS: 555,000€** (inkl. Maklergebühren zu Lasten des Verkäufers)

## Herausragendes Prestige-Anwesen mit Garten, Pool und herrlichen Ausblicken ins Minervois



Dieses herausragende Anwesen bietet über 320m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 6 Schlafräumen im Haupthaus und eine Ferienwohnung mit 2 Schlafzimmern. Es liegt am Ortsrand auf einem Grundstück von ca.1000m<sup>2</sup> mit herrlichem Blick auf Weinfelder und die umliegende Landschaft.

Das Anwesen wurde vollständig auf hohem Standard renoviert mit allen modernen Annehmlichkeiten und zeigt trotzdem seinen originalen Charakter und dessen Charme. Das Haupthaus hat 2 Stockwerke und im obersten Stockwerk ein unabhängiges Apartment mit eigenem Eingang.

Durch die ehemalige Bed&Breakfast Nutzung hat das Haupthaus sowohl einen privaten als auch einen öffentlichen Eingang. Der öffentliche Eingang führt in einen Empfangsraum mit Marmorkamin, original südfranzösischem Fliesenboden und einer Treppe zu den Schlafräumen im 1.Stock. Am anderen Ende öffnet sich der Raum zu einem Innenhof und an der Seite zum Esszimmer für Gäste.

Der private Eingang führt über einen Flur (mit Garderobe und Mehrzweckraum) in den sonnigen Wohnbereich mit Kamin und Glastüren auf die Poolterrasse und zum Garten. Vom Wohnbereich aus betritt man die charmante, voll ausgestattete Küche und auch das Gästeesszimmer.

Im 1.Stock befinden sich 5 Schlafräume mit angeschlossenen Badezimmern, die sowohl von der Treppe im Empfangsraum aus zugänglich sind, als auch über eine elegante Holzwendeltreppe im Wohnraum. Das 6. Schlafzimmer ist im obersten Stock, wo sich auch das unabhängige Apartment mit dem eigenen Eingang von der Straße aus befindet.

Das Apartment besteht aus einem großen, offenen Wohnbereich mit eingebauter Küche, 2 Schlafzimmern, einem Badezimmer und einer sonnigen Terrasse mit herrlichem Blick über die Umgebung.

Ein weiteres Highlight dieses Anwesens ist der wunderbare Landschaftsgarten, der von Steinmauern begrenzt ist, dahinter sind Weinfelder. Ein Mittelpunkt ist der 16X8m große Salzwasserpool. Außerdem gibt es eine großzügige Sommerküche mit eingebautem Grill.

Es gibt Parkmöglichkeiten für 4 Fahrzeuge auf dem Grundstück und ein Bauantrag für eine Doppelgarage wurde bereits gestellt.

Alles in Allem wird hier eine exzellente, gut gepflegte Immobilie angeboten.

Sie bietet hohen Wohnkomfort für den zukünftigen Eigentümer und auch die Möglichkeit der sofortigen Vermietung an Feriengäste.



PULLEN  
REAL ESTATE • FRANCE

THE KEY TO PROPERTY IN THE LANGUEDOC

*Erdgeschoss:*

Wohnbereich – 50.7 m<sup>2</sup>

Küche – 19.4 m<sup>2</sup>

Flur – 9.5 m<sup>2</sup>

Empfangsraum – 27.9 m<sup>2</sup>

Gästeesszimmer – 28.5 m<sup>2</sup>

Mehrzweckraum – 5 m<sup>2</sup>

WC – 2m<sup>2</sup>

*1.Stock:*

Schafzimmer 1- 13.4 m<sup>2</sup> mit Bad - 3.6m<sup>2</sup>

Schafzimmer 2 - 11.7m<sup>2</sup> mit Bad – 5.4m<sup>2</sup>

Schafzimmer 3 - 13.7m<sup>2</sup> mit Bad – 4.1m<sup>2</sup>

Schafzimmer 4 - 12.2m<sup>2</sup> mit Bad – 4.2m<sup>2</sup>

Schafzimmer 5 - 22.1m<sup>2</sup> mit Bad – 5.3m<sup>2</sup>

*2. Stock:*

Schafzimmer 6 – 10.2m<sup>2</sup> mit Bad – 3.7m<sup>2</sup>

*Apartment:*

Offener Wohnbereich – 43.2m<sup>2</sup>

Schafzimmer 1 – 9.9m<sup>2</sup>

Schafzimmer 2 – 10.9m<sup>2</sup>

Badezimmer – 6.7m<sup>2</sup>

Flur – 2.4m<sup>2</sup>

*Außenbereich:*

1000m<sup>2</sup> Landschaftsgarten mit Salzwasserpool und Sommerküche

*Allgemeine Informationen:*

Reversible Klimaanlage

Doppelverglasung

Kanalisationsanschluss

Rauchmelder

Taxe foncière/ Grundsteuer ca. 4570€ pro Jahr

*Ort:*

**Mailhac** – hübsches Weindorf im Minervois mit allen Annehmlichkeiten wie Lebensmittelgeschäft, Café, Schule, Post. In 20 min erreichen Sie Narbonne und Béziers, in 40min den Flughafen Carcassonne und in weniger als 1 Std. die Mittelmeerstrände.