

Patrick Nowakowski  
Le Caussé - 81170 ITZAC

**06 85 73 06 99**

[www.albigeois-immobilier.com](http://www.albigeois-immobilier.com)

[patrick.nowakowski@sextantfrance.fr](mailto:patrick.nowakowski@sextantfrance.fr)

## FICHE CLIENT

**550 000,00 €**



### Références

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Réf. produit     | PN4871             |
| Votre conseiller | Patrick Nowakowski |
| Téléphone agence | 05 63 53 41 68     |

### Descriptif Rapide

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Pièce(s)       | 16                        |
| Chambre(s)     | 8                         |
| Surface hab.   | 300 m <sup>2</sup>        |
| Surface séjour | 35 m <sup>2</sup>         |
| Expo séjour    | Sud                       |
| Terrain        | 42354 m <sup>2</sup>      |
| Nbre niveaux   | 2                         |
| WC             | 7                         |
| Salle de bains | 2                         |
| Salle d'eau    | 3                         |
| Garage         | 120 m <sup>2</sup>        |
| Cave           |                           |
| Année Constr.  | 1850                      |
| Mur mitoyen    | 0 côté                    |
| Cuisine        | 3 cuisines équipées       |
| Sous-sol       | 0 m <sup>2</sup>          |
| Nature chauff. | Fuel et insert            |
| Evacuation     | Fosse septique aux normes |
| Taxe Foncière  | 1400.00 €                 |

### Informations Complémentaires

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| Cheminée      | 2 inserts                     |
| Poutres       | Oui                           |
| Tomettes      | Non                           |
| Terrasse      | Oui                           |
| Piscine       | Oui                           |
| Puits         | Oui                           |
| ADSL          | Oui                           |
| Volets        | Bois                          |
| Menuiserie    | DV                            |
| Toiture       | OK refaite en 2013 (factures) |
| Voisinage     | Aucun                         |
| Environnement | Campagne                      |

### Descriptif technique

4 kms de Cahuzac sur Vère, 15 kms de Gaillac et de l'autoroute. Magnifique maison en pierre et ses 2 gîtes d'environ 300 m<sup>2</sup> habitables avec dépendances située dans un écrin de verdure, sans aucun vis à vis au calme entourée de bois de chênes avec piscine sur un superbe terrain arboré et fleuri de 4ha23a54ca avec une très belle vue. Cette propriété offre de nombreuses possibilités : chambres d'hôtes, gîtes et est idéale pour les chevaux. Central fuel, chaudière Wessmann, Doubles vitrage, poutres apparents, cheminées, parquet. Les frais d'agence sont à la charge des vendeurs.

#### Descriptif :

La maison principale est tournée vers la vallée avec un magnifique vue et la piscine.

Un hall d'entrée de 14 m<sup>2</sup>, sol carrelage nous invite à rentrer dans 2 magnifiques grandes pièces,

la salle à manger de 25 m<sup>2</sup> avec une cheminée insert et poutres apparentes et un suivant un salon/bibliothèque de 35 m<sup>2</sup> et sa cheminée insert

De l'autre côté de l'entrée, une cuisine équipée de 15 m<sup>2</sup> avec véranda donnant sur la piscine et le parc.

Une chambre se trouve au rez-de-chaussée avec sa salle d'eau et WC, 17 m<sup>2</sup>, entrée indépendante fort agréable pour des hôtes.

Cellier, WC et chaufferie.

Au 1er étage se trouvent 4 chambres de 9,50, 11, 13 et 16 m<sup>2</sup> avec placards et grand couloir de 16 m<sup>2</sup> les desservant avec bibliothèque.

#### Les gîtes :

1 gîte de 20 m<sup>2</sup> comprenant une pièce de vie avec cuisine équipée, 1 chambre et 1 salle d'eau,

1 gîte de 75 m<sup>2</sup> comprenant une cuisine équipée US donnant sur la pièce de vie, 1 salle d'eau, 2 chambres.

#### Faible émission de GES

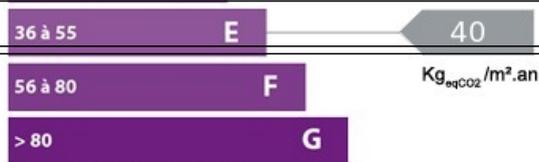
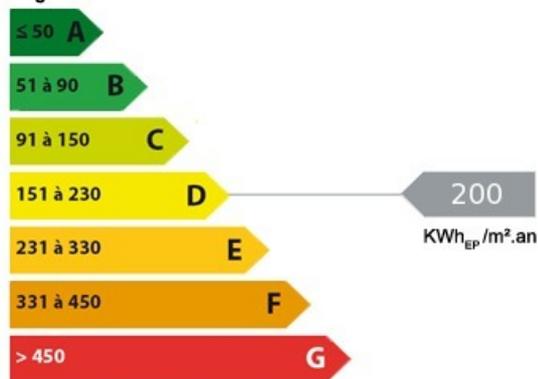
Dépendances:

2 garages de 120 m<sup>2</sup> et un préau de 3 voitures pouvant se transformer sans problème en écuries pour chevaux, un poulailler.

Extérieurs :

Grand parc boisés très agréable, prairies et bois, piscine de 10 x 5 couverte, 2 réserves d'eau, puits, abri jardin.

#### Logement économe





Patrick Nowakowski  
Le Caussé - 81170 ITZAC

**06 85 73 06 99**

**[www.albigeois-immobilier.com](http://www.albigeois-immobilier.com)**  
[patrick.nowakowski@sextantfrance.fr](mailto:patrick.nowakowski@sextantfrance.fr)

## FICHE CLIENT

**Informations Diverses**