

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

**0,00 €**

### Références

Réf. produit	OB4314
Votre conseiller	Patrick Nowakowski
Téléphone agence	05 63 53 41 68

### Descriptif Rapide

Pièce(s)	10
Chambre(s)	9
Surface hab.	342 m²
Surface séjour	76 m²
Expo séjour	Sud
Terrain	90000 m²
Nbre niveaux	2
WC	5
Salle de bains	4
Salle d'eau	2
Garage	Oui
Cave	123 m²
Année Constr.	
Mur mitoyen	0 côté
Cuisine	Equippée
Sous-sol	0 m²
Nature chauff.	Chaudière à granulés de bois
Evacuation	Fosse septique aux normes
Taxe Foncière	0.00 €

### Informations Complémentaires

Cheminée	Oui
Poutres	Non
Tomettes	Non
Terrasse	Oui
Piscine	Oui
Puits	Oui
ADSL	Oui
Volets	
Menuiserie	DV
Toiture	OK avec panneaux solaires
Voisinage	Calme
Environnement	Campagne



### Descriptif technique

Cette propriété comprend un bâtiment de 390 m² composé  
 \* D&#8217;une maison d&#8217;habitation, incluant 3 chambres d&#8217;hôtes  
 \* De locaux d&#8217;exploitation viticole  
 \* D&#8217;un garage  
 \* De plus, une ancienne bergerie de 27 m², classé en « petit bâti rural de caractère », pourrait être aménagée en gîte dont la pré-étude a déjà été réalisée par un bureau d&#8217;architectes.

#### MAISON D'HABITATION : RDC :

un séjour salle à manger de 75.68 m²  
 un bureau de 6.13 m²  
 une cuisine toute équipée de 20.90 m²  
 une buanderie de 10.85 m²  
 un cellier de 8.56 m²  
 un WC de 1.40 m²  
 une chambre de 19.88 m² sa salle de bain de 4.91 m² (baignoire jacuzzi) et son WC de 1.20 m²  
 une chambre de 16.48 m² sa salle de bain de 5.48 m² (baignoire jacuzzi) et son WC de 0.91 m²  
 une chambre de 17.61 m² sa salle d'eau de 4.08 m² et son WC de 0.92 m²

#### à l'étage :

un palier couloir de 14.22 m²  
 une salle de bain de 9.88 m²  
 une chambre de 13.52 m²  
 une salle d'eau de 7.86 m²  
 une chambre de 11.55 m²  
 une chambre de 14.85 m²  
 une chambre de 14.62 m²  
 une chambre de 15.43 m²

#### Faible émission de GES

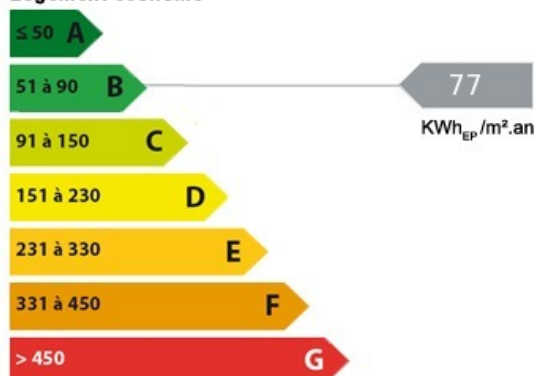
un grenier de 12.51 m²

Les 3 chambres d&#8217;hôtes classées 3 épis sont très bien référencées et disposent d&#8217;un accès individuel en rez de jardin.60.46 m²

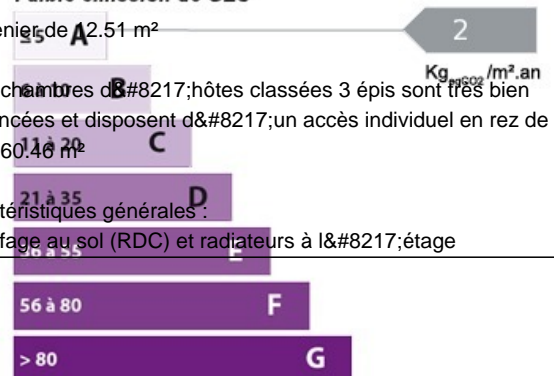
#### Caractéristiques générales :

Chauffage au sol (RDC) et radiateurs à l&#8217;étage

#### Logement économe



#### Faible émission de GES





Patrick Nowakowski  
Le Caussé - 81170 ITZAC

**06 85 73 06 99**  
**www.albigeois-immobilier.com**  
patrick.nowakowski@sextantfrance.fr

## FICHE CLIENT

Chaudière à granulés de bois  
Panneaux solaires en toiture  
Double vitrage  
Grand parc arboré - Piscine 11 x 5 - Boulodrome  
Garage de 22.55 m<sup>2</sup> et remise de 19.30 m<sup>2</sup>

### LA VIGNE ET LA CAVE

Le vignoble de 4,3 Ha, âgé d'environ 15 ans, est idéalement située, en une seule pièce, sur coteau argilo-calcaire exposé plein sud, juste derrière la maison, ce qui est un atout pratique incontestable pour son exploitation.

La vigne est menée en culture raisonnée afin de préserver son potentiel.

Les interlignes sont entièrement enherbés garantissant la stabilité des terres.

La cave de 123 m<sup>2</sup> se compose

- \* 1 cuvier de cuves béton; une capacité totale de 220 hecto

- \* 1 chai équipé de 26 barriques de 300 bouteilles/chacune

- \* de 2 magasins garnis; étagères à palettes; une capacité de stockage de 8.400 bouteilles et de plusieurs garde-vin totalisant 82 hecto

La propriété dispose de tout le matériel agricole et de cave nécessaire à son exploitation dont le rachat peut faire l'objet d'une négociation séparée.

Tout le processus de vinification, d'élevage et de mise en bouteilles (par prestataire de services) se fait sur place.

La production actuelle, de vin rouge uniquement, se ventile comme suit :

- \* 7.800 bouteilles

- \* 5.000 litres en Bib de 5 litres

+/- 2.000 litres de jus de raisin sont élaborés par un prestataire de services

Il est envisageable d'augmenter et de diversifier la production viticole sans augmenter la superficie. IL est également possible de rentabiliser les 2,3 ha de pâtures.

### Informations Diverses