



Patrick Nowakowski
Le Caussé - 81170 ITZAC

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

Références

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

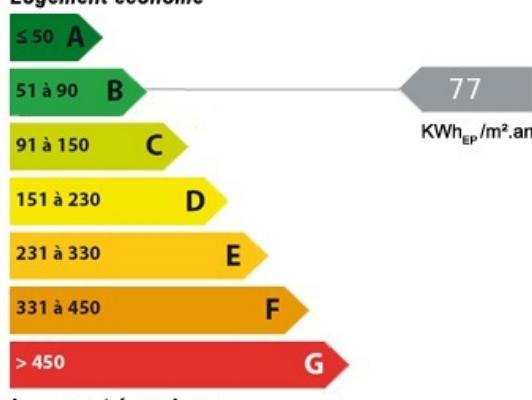
Descriptif Rapide

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

Informations Complémentaires

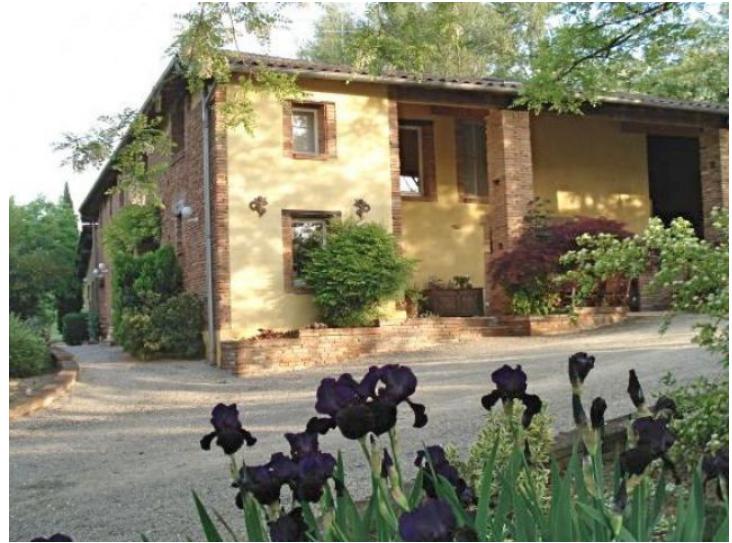
| | |
|---------------|---------------------------|
| Cheminée | Oui |
| Poutres | Non |
| Tomettes | Non |
| Terrasse | Oui |
| Piscine | Oui |
| Puits | Oui |
| ADSL | Oui |
| Volets | |
| Menuiserie | DV |
| Toiture | OK avec panneaux solaires |
| Voisinage | Calme |
| Environnement | Campagne |

Logement économe



FICHE CLIENT

0,00 €



Descriptif technique

Cette propriété comprend un bâtiment de 390 m² composé
 * D'une maison d'habitation, incluant 3 chambres
 d'hôtes
 * De locaux d'exploitation viticole
 * D'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'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 25.51 m² 2
 Kg_{CO2}/m².an
 Les 3 chambres d'hôtes classées 3 épis sont très bien référencées et disposent d'un accès individuel en rez de jardin.60.46 m² C

Caractéristiques générales :

Chauffage au sol (RDC) et radiateurs à l'étage

56 à 80

F

> 80

G

Forte 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 m² et remise de 19.30 m²

LA VIGNE ET LA CAVE

Le vignoble de 4,3 Ha, âgé d'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 interlines sont entièrement enherbés garantissant la stabilité des terres.

La cave de 123 m² se compose

* 1 cuvier de cuves béton d'une capacité totale de 220 hecto

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

* de 2 magasins garnis d'étagères à palettes d'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, 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