

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)

0,00 €

## Références

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Réf. produit     | OB4397             |
| Votre conseiller | Patrick Nowakowski |
| Téléphone agence | 05 63 53 41 68     |

## Descriptif Rapide

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Pièce(s)       | 12                        |
| Chambre(s)     | 8                         |
| Surface hab.   | 490 m²                    |
| Surface séjour | 50 m²                     |
| Expo séjour    | Sud                       |
| Terrain        | 51669 m²                  |
| Nbre niveaux   | 2                         |
| WC             | 10                        |
| Salle de bains | 1                         |
| Salle d'eau    | 8                         |
| Garage         | 53 M2                     |
| Cave           |                           |
| Année Constr.  | 1867                      |
| Mur mitoyen    | 0 côté                    |
| Cuisine        | 2 CUISINES ÉQUIPÉES       |
| Sous-sol       | 0 m²                      |
| Nature chauff. | Fuel et bois              |
| Evacuation     | Fosse septique aux normes |
| Taxe Foncière  | 2288.00 €                 |

## Informations Complémentaires

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Cheminée      | Oui                     |
| Poutres       | Oui                     |
| Tomettes      | Oui                     |
| Terrasse      | 2 dont une sous toit    |
| Piscine       | Oui                     |
| Puits         | Oui                     |
| ADSL          | Oui                     |
| Volets        | Bois                    |
| Menuiserie    | DV                      |
| Toiture       | Bon état général        |
| Voisinage     | Calme sans voisin       |
| Environnement | Campagne à 2 pas d'Albi |



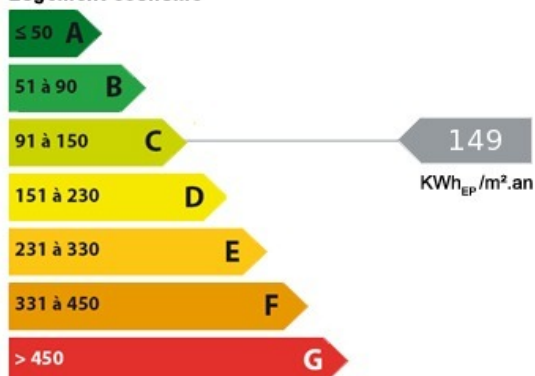
## Descriptif technique

Sur les hauteurs d'Albi cette propriété de 490 m² de SH domine la campagne et ses terres de 5 hectares d'un seul tenant. Idéale pour un projet de chambres d'hôtes, gîtes et réceptions événementielles, elle se compose d'une maison principale comprenant, au rez de chaussée une entrée de 12 m² desservant un salon de 21 m², une pièce de vie sur cuisine ouverte de 50 m², WC 2 m², salle d'eau 4 m² couloir de 10 m² donnant accès à une buanderie de 9 m², débarras 6 m² puis pièce de 23 m². A l'étage une chambre de 25 m² avec salle d'eau et WC privative, une chambre de 18 m² avec dressing, une chambre parentale de 40 m² avec dressing et salle de bains puis chambre de 30 m² avec WC et ouche sèpares. Grenier pouvant être transformé en salle de jeux. Un immense patio de 300 m² et sa piscine au chlore 10X5, un salon d'été sous auvent de 76 m² et vous voilà dans la seconde maison à usage de chambres d'hôtes. Hall de 15 m² puis pièce de vie avec cheminée de 75 m² sur cuisine ouverte, chambre 1 de 37 m² avec salle d'eau WC, chambre 2 de 36 m² avec salle d'eau WC et accès terrasse privative, chambre 3 de 28 m² avec salle d'eau WC, chambre 4 de 35 m² avec salle d'eau WC et accès terrasse privative. Cuisine d'appoint 8.70 m² WC 3 m². A l'étage grande terrasse sous toiture de 70 m². Grenier aménageable de 150 m² env. Chambre froide et piano cuisson, idéal réceptions. Garage de 53 m². La cour d'entrée de 430 m² dessert une grange développant 750 m² de surface dont une partie répertoriée sur le cadastre à usage d'habitation. Elle comprend notamment une écurie avec boxes mais peut être transformée en plusieurs salles de mariage. Le terrain d'un peu plus de 5 hectare avec carrière 18X24, accès eau et électricité, son bois utile pour consommation annuelle agrèmente le tout. Puits. Cette propriété en excellent état à quelques km du centre ville d'Albi offre de belles opportunités. A voir absolument.

## Informations Diverses

2 fosses septiques aux normes le grenier au dessus des chambres d'hôtes a déjà obtenu changement de destination.

### Logement économe



### Forte émission de GES

