

## Références

Réf. produit	PN4895
Votre conseiller	Patrick Nowakowski
Téléphone agence	05 63 53 41 68

## Descriptif Rapide

Pièce(s)	7
Chambre(s)	4
Surface hab.	175 m <sup>2</sup>
Surface séjour	28 m <sup>2</sup>
Expo séjour	Sud
Terrain	2500 m <sup>2</sup>
Nbre niveaux	2
WC	2
Salle de bains	complète
Salle d'eau	0
Garage	37 m <sup>2</sup>
Cave	50 m <sup>2</sup>
Année Constr.	1850
Mur mitoyen	1 côté
Cuisine	équipée
Sous-sol	0 m <sup>2</sup>
Nature chauff.	Sol gaz de ville + bois insert
Evacuation	Fosse septique aux normes
Taxe Foncière	610.00 €

## Informations Complémentaires

Cheminée	Insert
Poutres	Oui
Tomettes	Non
Terrasse	Oui
Piscine	Non
Puits	Non
ADSL	Oui
Volets	Roulants électriques centralisés
Menuiserie	DV
Toiture	OK
Voisinage	Oui mais aucun vis à vis
Environnement	Hameau et campagne

Paisible -  
Pas loin d'Albi -  
Campagne sans être isolé -



## Descriptif technique

2,5 kms de Monestiès et de tout commerces, écoles, lycée, autoroute. Située dans un petit hameau calme, à 2,5 kms de Monestiès, très jolie maison en pierre, très atypique et fonctionnelle, entièrement restaurée avec des matériaux nobles, 175m<sup>2</sup> habitables, 4 chambres, cuisine US équipée, cheminée insert, poutres apparentes, Grand garage, atelier. DV, chauffage au sol basse température associé à chaudière à condensation avec gaz de ville + bois, insert avec récupération chaleur associé circuit air chaud dans 5 pièces en cas de chauffage au bois, monte charge hydraulique pour monter le bois de la cave à l'insert, volets électriques roulants centralisés, fosse toutes eaux aux normes. Jardin en espalier, fleuri et arboré de 2500 m<sup>2</sup> dominant avec très belle vue panoramique, aucun vis à vis. Dépendances (caves, greniers, garage, atelier) d'environ 150 m<sup>2</sup>. Terrasse et coursives bois de 50 m<sup>2</sup>, orientée plein Sud. Emplacement enroché et aménagé pour piscine à débordement, centralisation des eaux de gouttières sur 8 cuves de 1 m<sup>3</sup>.

RDC :

- Cuisine ouverte équipée de 30 m<sup>2</sup> donnant sur une grande pièce de vie de 28 m<sup>2</sup> avec cheminée insert, poutres apparentes
- 2 chambres 13 et 14 m<sup>2</sup> (porte fenêtre verrouillable aussi de l'extérieur).

- 1 pièce de 24 m<sup>2</sup> avec porte entrée indépendante pouvant servir de cellier (chaudière) WC, actuellement non doublée et non carrelée (matériel en stock) 1 dressing de 5.4 m<sup>2</sup>

- 1 sdb de 10 m<sup>2</sup> : baignoire d'angle, douche italienne avec banquette, 2 vasques. 1 wc

1er Etage:

- chambre mansardée de 29 m<sup>2</sup>

- Mezzanine/bureau de 6 m<sup>2</sup>

- Chambre parentale de 23m<sup>2</sup> avec coin dressing et salle d'eau avec WC.

Dépendances :

- 2 Greniers 62 m<sup>2</sup> et cave 50 m<sup>2</sup>

- Garage de 37 m<sup>2</sup> sur 5.5 m de haut sous charpente apparente.

Équipement :

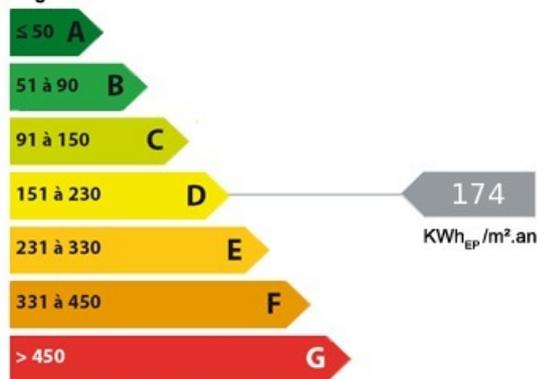
- Chauffage au sol basse température, associé à chaudière à condensation avec gaz de ville,

- insert avec récupération chaleur associé à circuit air chaud dans 5 pièces en cas de chauffage au bois. (facultatif)

- Monte charge hydraulique pour monter le bois de la cave à l'insert .
- Double vitrage, volets roulants à isolation renforcée, pour toutes les baies -portes -fenêtres avec commande centralisée

- Emplacement enroché et aménagé pour piscine à débordement
- Centralisation des eaux de gouttières sur 8 cuves de 1 m<sup>3</sup> (à finaliser). Foncier 2018 610 euros.

## Logement économe



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

## FICHE CLIENT

**Informations Diverses**