

AG3**Immobilier****Renée Christine Nowakowski**

Le Caussé - 81170 ITZAC

06 85 73 06 99**www.albigeois-immobilier.com**

renee@albigeois-immobilier.com

FICHE CLIENT**440 000,00 €****Références**

Réf. produit	PN4969
Votre conseiller	PATRICK NOWAKOWSKI
Téléphone agence	05 63 53 41 68

Descriptif Rapide

Pièce(s)	12
Chambre(s)	4
Surface hab.	275 m ²
Surface séjour	47 m ²
Expo séjour	Sud
Terrain	500000 m ²
Nbre niveaux	2
WC	4
Salle de bains	2
Salle d'eau	1
Garage	40 m ²
Cave	44 m ²
Année Constr.	1823
Mur mitoyen	0 côté
Cuisine	entièrement équipée
Sous-sol	0 m ²
Nature chauff.	Fuel + pompe à chaleur + cheminée
Evacuation	Fosse septique aux normes
Taxe Foncière	1279.00 €

Informations Complémentaires

Cheminée	Oui
Poutres	Oui
Tomettes	Non
Terrasse	Oui
Piscine	Non
Puits	Oui
ADSL	Oui
Volets	Bois
Menuiserie	SV et DV
Toiture	Entièrement OK
Voisinage	Aucun
Environnement	Campagne

Descriptif technique**PRODUIT TRÈS RARE ! EN EXCELLENT ÉTAT !**

Entre Najac, Varen et Laguëpie, magnifique maison en pierre très lumineuse entièrement restaurée avec beaucoup de goût et ses dépendances sur 50 ha de terres, prairies et bois. Une seconde petite maison peut être transformée en gîte. De nombreuses possibilités s'offrent à vous : perméaculture, culture de lavande (existé autrefois, il y a encore les lavandes), ruches, chevaux, gîtes, chambres d'hôtes, etc... Les 50 ha sont attenants et non en fermage (chose très rare !). Une très belle vue sur la campagne aveyronnaise. Pour amoureux de la nature qui apprécient la tranquillité, le calme, la faune. Verger, potager à reprendre, truffiers, champignons, tout est là pour rendre heureux et bannir le stress des villes, se ressourcer.

La belle maison principale date de 1823 et une partie rajoutée en 1911. Chauffage central au fuel et pompe à chaleur, SV et DV, très bonne isolation, volets bois. Etat général très bon, toutes les toitures sont en très bon état. Fosse septique.

Au rez-de-chaussée :

un grand séjour/salon de 47m², poutres apparentes, une véranda de 11 m², 1 salle d'eau, 2 vasques avec WC de 5,50 m², à droite une salle à manger de 27 m², poutres apparentes, grande cheminée ouverte, donnant sur la cuisine équipée de 18 m² avec très beau puits de jour amenant beaucoup de lumière. Contiguë à la cuisine un cellier de 11 m², une très belle bibliothèque de 18m² donnant sur une grande terrasse avec barbecue, WV avec lavabo, chaufferie et cellier, laboratoire photos.

Au 1er étage : une suite parentale de 22 m² avec dressing et sa grande salle de bain entière (douche, baignoire, 2 vasques, placards et WC) de 14 m². Une mezzanine de 10 m² pouvant servir de chambre ou bureau.

1 grande chambre de 32 m² avec placard, poutres apparentes, 2 autres chambres de 11,50 et 15,50 m², poutres apparentes, 1 salle de bain avec WC, 2 vasques de 5,50 m².

Dépendances d'environ 220 m² :

Grand garage de 40 m², magnifique charpente et caves de 44 m².

Four à pain en état de marche, clapiers, poulailler, 2 cabanes en pierre pouvant servir de "fourre-tout", 2 cuves à eau de 3000 et 5000 litres, puits, écurie de 41 m² et grange de 73 m² avec cheminée.

Une deuxième maison en pierre de 32 m² environ avec cheminée, poutres apparentes et grenier peut être facilement aménagée pour faire un gîte. Hangar attenant de 20 m² et ruines attenantes peuvent être reconstruites pour agrandir la petite maison.

AG3

Immobilier

Renée Christine Nowakowski

Le Caussé - 81170 ITZAC

06 85 73 06 99

www.albigeois-immobilier.com

renee@albigeois-immobilier.com

FICHE CLIENT

Maternelle primaire à 5', collège et lycée à Villefranche de Rouergue une vingtaine de minutes, ramassage scolaire. L'aéroport le plus proche est soit Cahors, soit Rodez (60 kms).

Informations Diverses