

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)

**370 000,00 €**



## Références

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Réf. produit     | CC5120             |
| Votre conseiller | PATRICK NOWAKOWSKI |
| Téléphone agence | 05 63 53 41 68     |

## Descriptif Rapide

|                |                              |
|----------------|------------------------------|
| Pièce(s)       | 9                            |
| Chambre(s)     | 4                            |
| Surface hab.   | 190 m <sup>2</sup>           |
| Surface séjour | 26 m <sup>2</sup>            |
| Expo séjour    | Sud                          |
| Terrain        | 160 m <sup>2</sup>           |
| Nbre niveaux   | 2                            |
| WC             | 3                            |
| Salle de bains | 1                            |
| Salle d'eau    | 1                            |
| Garage         | Possibilité                  |
| Cave           | Oui                          |
| Année Constr.  | 1450                         |
| Mur mitoyen    | 1 côté                       |
| Cuisine        | 15,80 m <sup>2</sup>         |
| Sous-sol       | 0 m <sup>2</sup>             |
| Nature chauff. | Chaudière à granulés de bois |
| Evacuation     | TAE                          |
| Taxe Foncière  | 630.00 €                     |

## Informations Complémentaires

|               |  |
|---------------|--|
| Cheminée      | 4  |
| Poutres       | Non  |
| Tomettes      | Oui  |
| Terrasse      | 120 m <sup>2</sup> + cour fermée 40 m <sup>2</sup> |
| Piscine       | Non  |
| Puits         | Non  |
| ADSL          | Oui  |
| Volets        | Bois intérieurs ou extérieurs                      |
| Menuiserie    | Bois SV sauf cuisine et salle d'eau DV             |
| Toiture       | Complètement refaite en 2004                       |
| Voisinage     | Très peu présent                                   |
| Environnement | Très calme   |

## Descriptif technique

A Castelnau de Montmiral, à 10 minutes de Gaillac, cette très belle demeure du XV<sup>ème</sup> siècle, traversante, calme et lumineuse, occupe un emplacement privilégié et offre une vue exceptionnelle sur la campagne environnante. 190 m<sup>2</sup> habitables sur deux niveaux, 9 pièces dont 4 chambres, de beaux volumes dans tout son ensemble... Plusieurs éléments architecturaux viennent aussi affirmer son caractère: Fenêtre à meneaux, volets intérieurs, échauguette, tomettes, parquet à chevrons, rosaces, moulures de plafonds et de cheminées... Les extérieurs ne sont pas moins bien lotis avec une cour fermée de 40 m<sup>2</sup> et une grande terrasse très bien exposée de 120 m<sup>2</sup> pour un immense panorama sur la plaine Gaillacoise. Plusieurs possibilités d'extension sont envisageables, avec accès indépendants: Un ancien cabinet médical au rez de chaussée, 90 m<sup>2</sup> de combles lumineux aménageables et plusieurs modules de cave, en pierre.

Au rez de chaussée: Cuisine équipée donnant sur la terrasse, grand salon, buanderie, 2 W.C., ancien cabinet médical...

A l'étage: 4 grandes chambres, salle de bain, W.C...

Combles aménageables très lumineux - Toiture entièrement refaite en 2004 - Chaudière à granulés de bois et silo installés en 2012...

Stationnement des véhicules devant l'entrée principale - Possibilité d'acquérir, en plus, un garage à proximité immédiate.

## Informations Diverses

Chauffage central: Chaudière à granulés de bois avec silo d'alimentation installés en 2012.

Production d'eau chaude: Cumulus électrique 250 l.