

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)

**349 000,00 €**

## Références

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Réf. produit     | AG5220             |
| Votre conseiller | Patrick Nowakowski |
| Téléphone agence | 05 63 53 41 68     |

## Descriptif Rapide

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| Pièce(s)       | 7                                  |
| Chambre(s)     | 4                                  |
| Surface hab.   | 140 m <sup>2</sup>                 |
| Surface séjour | 29 m <sup>2</sup>                  |
| Expo séjour    | Sud                                |
| Terrain        | 11321 m <sup>2</sup>               |
| Nbre niveaux   | 2                                  |
| WC             | 5                                  |
| Salle de bains |                                    |
| Salle d'eau    | 4                                  |
| Garage         | Parking 10 voitures                |
| Cave           | Cellier débarras 30 m <sup>2</sup> |
| Année Constr.  | 1850                               |
| Mur mitoyen    | 0 côté                             |
| Cuisine        | aménagée                           |
| Sous-sol       | 0 m <sup>2</sup>                   |
| Nature chauff. | Poêle à granulés                   |
| Evacuation     | Fosse septique aux normes          |
| Taxe Foncière  | 1005.00 €                          |

## Informations Complémentaires

|               |   |
|---------------|---|
| Cheminée      | Poêle à bois                              |
| Poutres       | Oui                                       |
| Tomettes      | Oui                                       |
| Terrasse      | Plusieurs emplacements pour manger dehors |
| Piscine       | Oui                                       |
| Puits         | Oui                                       |
| ADSL          | Oui                                       |
| Volets        | Bois                                      |
| Menuiserie    | Dv et SV                                  |
| Toiture       | Remaniement en 2021                       |
| Voisinage     | Sans nuisance ou vis à vis                |
| Environnement | Campane, calme, commodités proches        |



## Descriptif technique

Secteur nord d'Albi dans un havre de paix et verdure se trouve cette belle maison ancienne d'environ 140m<sup>2</sup> surface habitable sur un terrain arboré de plus qu'un hectare avec dépendance. Idéale pour maison de famille ou activité touristique genre chambre d'hôte.

Une charmante maison style cottage avec tomettes et poutres apparentes, offrant une belle cuisine, pièce de vie et salon avec poêle à bois. WC / SDE

4 chambres, 3 avec SDE privées.

Pièce - débarras, chaufferie, cellier.

Dépendance avec possibilité d'agrandir la maison.

Piscine hors sol 5m de diamètre, 1.5m profondeur au chlore. Jacuzzi / spa.

Chauffage central - 09/2021 Poêle à pellet.

Fosse septique - 2012.

Rez de Chaussée

Salon cosy avec poutres apparentes, tomettes et poêle à bois 17m<sup>2</sup>.

Séjour lumineuse 29m<sup>2</sup>.

Belle cuisine aménagée / buanderie 20m<sup>2</sup>.

WC et salle d'eau.

Etage

Suite parental avec salle d'eau privée 29m<sup>2</sup>.

Chambre avec salle d'eau privé 20m<sup>2</sup>.

Chambre d'enfant avec salle d'eau privée 13m<sup>2</sup>.

Chambre 14m<sup>2</sup>.

Chaufferie / débarras / cellier 30m<sup>2</sup>

Hangar 35m<sup>2</sup>

Piscine hors sol 5m de diamètre - 1.50m de profondeur.

Jacuzzi / Spa.

Parking pour 10 voitures.

Jardin arboré plus champ idéal pour des animaux ou cheval.

Potager. Puits

Endroit calme, paisible sans être isolé.

Toutes commodités à 10mn.

## Informations Diverses

Poêle à granulés installé 2021.