

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)

**180 000,00 €**

## Références

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Réf. produit     | PN5254             |
| Votre conseiller | Patrick Nowakowski |
| Téléphone agence | 05 63 53 41 68     |

## Descriptif Rapide

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Pièce(s)       | 8                         |
| Chambre(s)     | 4                         |
| Surface hab.   | 200 m²                    |
| Surface séjour | 50 m²                     |
| Expo séjour    | Sud                       |
| Terrain        | 9000 m²                   |
| Nbre niveaux   | 2                         |
| WC             | 2                         |
| Salle de bains | 1 complète                |
| Salle d'eau    | 1                         |
| Garage         | 2 garages : 21 et 54 m²   |
| Cave           |                           |
| Année Constr.  | 2004                      |
| Mur mitoyen    | 0 côté                    |
| Cuisine        | équipée de 25 m²          |
| Sous-sol       | 0 m²                      |
| Nature chauff. | Au sol Fuel               |
| Evacuation     | Fosse septique aux normes |
| Taxe Foncière  | 866.00 €                  |

## Informations Complémentaires

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Cheminée      | Grande cheminée pierre et briques      |
| Poutres       | Non                                    |
| Tomettes      | Non                                    |
| Terrasse      | Grande terrasse de 100 m² avec piscine |
| Piscine       | Oui                                    |
| Puits         | Non                                    |
| ADSL          | Oui                                    |
| Volets        | Bois vert anis                         |
| Menuiserie    | DV                                     |
| Toiture       | OK                                     |
| Voisinage     | Oui mais sans vis à vis                |
| Environnement | Campagne                               |



## Descriptif technique

Dans un endroit calme et sans nuisance, belle maison traditionnelle de type provençal, 200 m² habitables, 4 chambres + 1 bureau, cuisine équipée, garage attenant de 21 m² + garage atelier non attenant de 54 m² sur un terrain de 9000 m², grande et belle terrasse de 100 m² avec piscine de 6 x 12, escalier roman.

Construction réalisée en 2004 avec des matériaux nobles, très bonne isolation, chauffage fuel au sol, même à l'étage, très belle cheminée en pierre et briques.

REZ-DE-CHAUSSÉE :

Grande pièce à vivre de 50 m² très lumineuse avec grande cheminée  
Cuisine US de 25 m² entièrement équipée

Arrière cuisine de 13 m² tout équipée avec grands placards

Salle de sport de 12 m²,

Garage de 21 m²

Chambre de 14 m², avec salle d'eau attenante de 6 m² (grande douche à l'italienne) et dressing de 5 m²

Bureau de 18 m².

WC de 2 m² avec fenêtre.

Les sols sont en carrelage calpinage ton pierre, double vitrage gaz argon, chauffage au sol fuel.

ETAGE :

Une grande chambre de 20 m² et son dressing de 7,50m², donnant côté sud piscine, sol carrelage pierre

Une chambre de 11 m² côté nord-est, sol carrelage pierre.

Grande salle de bain complète de 16 m² : 2 vasques, grande douche à l'italienne, baignoire balnéo, bidet et WC suspendu.

Dégagement de 3,50 m².

EXTÉRIEUR :

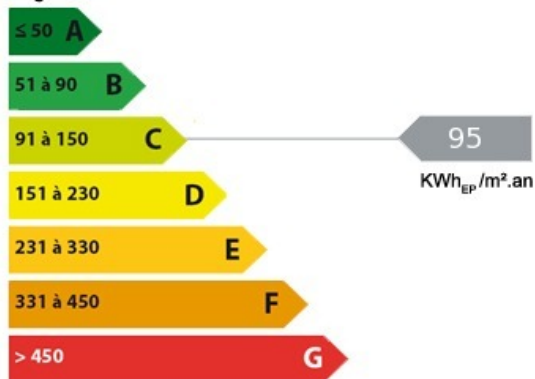
Grand garage indépendant de 54 m² pouvant aussi servir d'atelier ou être transformé en gîte. Local piscine.

Grande terrasse de 100 m² ouverte et couverte avec piscine de 6 x 12 et escalier roman. La terrasse et la piscine sont entourés d'arbustes : palmiers, oliviers, rosiers etc...

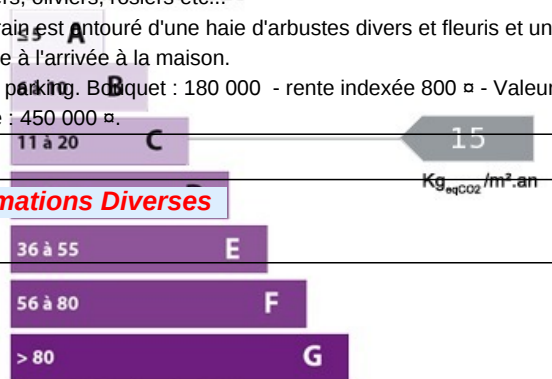
Le terrain est entouré d'une haie d'arbustes divers et fleuris et une truffière à l'arrivée à la maison.

Grand parking. Budget : 180 000 - rente indexée 800 € - Valeur vénale : 450 000 €.

## Logement économe



## Faible émission de GES



## Informations Diverses

