SEXTANT
LAUFEN EUROPEAN PROPERTY AWARDS WINNER 2023-2024

Patrick Nowakowski
Le Caussé - 81170 ITZAC
06 85 73 06 99
www.albigeois-immobilier.com
patrick.nowakowski@sextantfrance.fr

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 m²
Surface séjour	47 m²
Expo séjour	Sud
Terrain	500000 m²
Nbre niveaux	2
WC	4
Salle de bains	2
Salle d'eau	1
Garage	40 m2
Cave	44 m2
Année Constr.	1823
Mur mitoyen	0 côté
Cuisine	entièrement équipée
Sous-sol	0 m²
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 Laguépie, 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 m2et 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.

SEXTANT
LAUFEN EUROPEAN PROPERTY AWARDS WINNER 2023-2024
Patrick Nowakowski
Le Caussé - 81170 ITZAC
06 85 73 06 99
www.albigeois-immobilier.com
patrick.nowakowski@sextantfrance.fr

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