

Patrick Nowakowski  
Le Caussé - 81170 ITZAC

339 000,00 €

**06 85 73 06 99**

[www.albigeois-immobilier.com](http://www.albigeois-immobilier.com)

[patrick.nowakowski@sextantfrance.fr](mailto:patrick.nowakowski@sextantfrance.fr)

## Références

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Réf. produit     | PN5153         |
| Votre conseiller |                |
| Téléphone agence | 05 63 53 41 68 |

## Descriptif Rapide

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Pièce(s)       | 8                         |
| Chambre(s)     | 5                         |
| Surface hab.   | 200 m <sup>2</sup>        |
| Surface séjour | 46 m <sup>2</sup>         |
| Expo séjour    | Sud                       |
| Terrain        | 3139 m <sup>2</sup>       |
| Nbre niveaux   | 2                         |
| WC             | 6                         |
| Salle de bains | 1                         |
| Salle d'eau    | 4                         |
| Garage         | Oui                       |
| Cave           |                           |
| Année Constr.  | 1850                      |
| Mur mitoyen    | 0 côté                    |
| Cuisine        | 2 cuisines équipées       |
| Sous-sol       | 0 m <sup>2</sup>          |
| Nature chauff. | Bois et électrique        |
| Evacuation     | Fosse septique aux normes |
| Taxe Foncière  | 725.00 €                  |

## Informations Complémentaires

|               |              |
|---------------|--------------|
| Cheminée      | Poêles       |
| Poutres       | Oui          |
| Tomettes      | Non          |
| Terrasse      | Oui          |
| Piscine       | Non          |
| Puits         | Oui          |
| ADSL          | Oui          |
| Volets        | Bois         |
| Menuiserie    | DV           |
| Toiture       | Refaites     |
| Voisinage     | Hameau calme |
| Environnement | Campagne     |



## Descriptif technique

10' de Najac, 5' de La Fouillade et 20' de Villefranche de Rouergue, 20' de Laguépie.

Situé dans un joli hameau, ensemble de 3 maisons en pierre entièrement restaurées avec magnifique vue sur la campagne, joli jardin arboré avec parking 3 voitures ou camping-car. Chauffage bois (poêles) et électrique, très bonne isolation, toitures entièrement refaites, fosse septique aux normes, double vitrage.

### MAISON PRINCIPALE :

Au rez de chaussée :

Grande pièce à vivre de 46 m<sup>2</sup>, cuisine équipée, sol carrelage pierre, poêle, grandes baies vitrées.

Salon attenant de 16 m<sup>2</sup>, sol carrelage pierre, baies vitrées, donnant sur le jardin et la terrasse.

WC.

Au 1er étage :

1 chambre et sa salle d'eau et WC 16 m<sup>2</sup>, sol parquet

1 autre chambre et salle de bain, WC de 21 m<sup>2</sup> donnant sur une magnifique terrasse de 20 m<sup>2</sup> avec très belle vue

Au 2ème étage :

1 grande chambre et sa salle d'eau avec WC, de 17 m<sup>2</sup>, sol moquette, 4 vélux.

### DEUXIÈME MAISON - GÎTE DE FRANCE :

Au rez-de-chaussée :

Jacuzzi compris dans le prix avec escalier et rideaux situé dans la grange ouverte.

Grande dépendance de 40 m<sup>2</sup> pouvant servir de garage, buanderie.

Au 1er étage :

Grande pièce à vivre avec poêle de 40 m<sup>2</sup> avec cuisine équipée, salle à manger, salon et WC séparé.

Mezzanine/chambre et sa salle d'eau de 11 m<sup>2</sup>.

### Faible émission de GES

### TROISIÈME MAISON - CHAMBRE D'HÔTES

Au rez-de-chaussée :

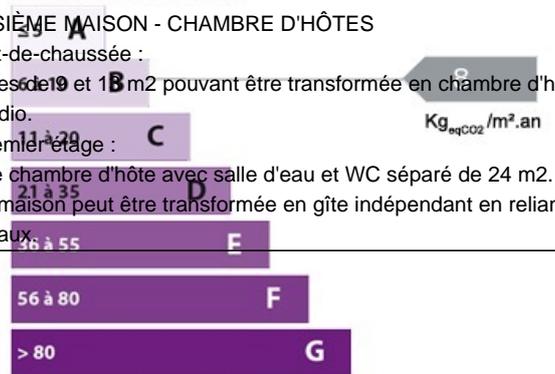
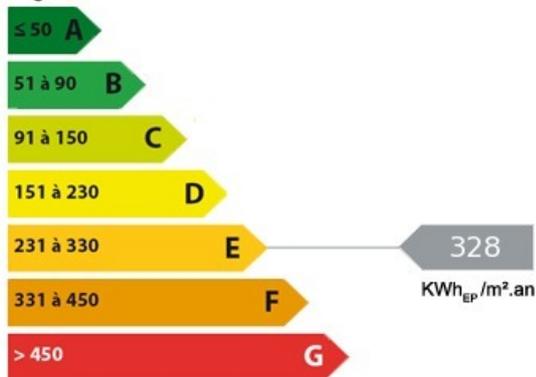
2 pièces de 19 et 18 m<sup>2</sup> pouvant être transformée en chambre d'hôtes ou studio.

Au premier étage :

1 belle chambre d'hôte avec salle d'eau et WC séparé de 24 m<sup>2</sup>.

Cette maison peut être transformée en gîte indépendant en reliant les 2 niveaux.

### Logement économe



Forte émission de GES



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)

## FICHE CLIENT

Petites dépendances dans le jardin permettent de stocker du bois, tondeuse, outils jardinage. Puits.

### **Informations Diverses**