



# Agence Immobilière Valadié

Professionnels de la transaction immobilière depuis 1960

Ref : 8093

• Maison - Cazals •



## CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

**Surface du terrain :** 31445 m<sup>2</sup>

**Piscine :** Oui

logement extrêmement performant

**Nombres de chambres :** 4

**Plain pied :** Oui

consommation  
(énergie primaire) émissions

A B C D E F G

**Nombre d'étages :** 0

**Travaux à prévoir :** Pas de travaux

179 kWh/m<sup>2</sup>/an 16\* kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

logement extrêmement peu performant

**Type de chauffage :** Pompe à chaleur/poêle à granulés/fuel/clim réversible

**Cheminée :** Oui foyer fermé

Estimation annuelle d'énergie

**Assainissement :** Fosse septique

**Année de construction :** Non renseigné

comprise entre 2 118 € et 2 866 €

logement extrêmement peu performant

Située à 10 minutes de Cazals où vous trouverez toutes les commodités ainsi qu'un marché hebdomadaire dominical, cette propriété est sans vis à vis ni autre nuisance et vous offrira des prestations qui vous enchanteront.

148 m<sup>2</sup> hab.

Frédérique Bidois

Prix honoraires inclus

31 445 m<sup>2</sup>

Agent commercial

498 750 €

Tel : 06 74 55 44 56

Honoraires: 5,7 % TTC\*

<https://www.valadie-immobilier.com>

frederique@valadie-immobilier.com

Prix hors honoraires d'agence: 471 750 €

\*Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge de l'acquéreur



## • Suite mandat n°8093 •

Entourée de champs, de bois, au calme de la campagne, la maison de 148m<sup>2</sup> habitables possède également quatre dépendances au centre d'un jardin fleuri et arboré.

Très bien isolée, chauffée et fonctionnelle, on y vit en plain pied, avec le cachet préservé et beaucoup d'espace avec de belles hauteurs sous plafond.

On emprunte un chemin goudronné qui nous mène au pied de la maison dans laquelle on accède par un sas type véranda de 5.11m<sup>2</sup>, nous permettant l'accès à la pièce de vie avec cuisine ouverte de 49.19m<sup>2</sup> et 4m de hauteur sous plafond (isolé de 40cm de laine de verre) ou l'on trouve une jolie tomette au sol et des murs en pierres apparentes ainsi qu'un gros poêle à bois.

De là, un accès terrasse et véranda de 13.80m<sup>2</sup> donnant accès à l'extérieur vers une cuisine d'été avec la piscine devant de 10x5m équipée d'une pompe à chaleur (liner et pompe de 2022) vous entraîne vers la sérénité et le bien être.

Puis un couloir de 16.35m<sup>2</sup> avec placards encastrés , dessert le coin nuit avec une salle d'eau de 8.28m<sup>2</sup> douche italienne, trois chambres de 9.44m<sup>2</sup>, 9.33m<sup>2</sup>, 9.57m<sup>2</sup> pour finir sur une suite parentale de 15.51m<sup>2</sup> (chambre, dressing, salle d'eau.).

Une porte donne accès au pigeonnier qui sert en rez-de-chaussée de buanderie avec évacuations et arrivées d'eau, on y trouve également la chaudière au fuel "chappée", la pompe à chaleur de 2022, et un chauffe-eau puis à l'étage actuellement en débarras, on pourrait envisager facilement un bureau sur 7.74m<sup>2</sup>.

Volets roulants solaires

Double vitrage PVC et Alu

Clim réversible dans le couloir

Chauffage au fuel chaudière de 2010

Pompe à chaleur

Poêle à bois

Portail d'entrée solaire à télécommande



Des dépendances agrémentent cette demeure:

-Une cuisine d'été avec une pièce de rangement où se trouve la cuve à fuel et un adoucisseur d'eau

-un garage pour le matériel de jardin suivi d'un carport