



Ref : 9860CHG

## Maison de caractère en campagne avec jardin paysager piscine

📍 Secteur **Secteur Rignac**

🏠 Habitable : 164 m<sup>2</sup>

🏠 Utilisable : 277 m<sup>2</sup>

🌳 Terrain : 2 492 m<sup>2</sup>

**435 000 €**

Honoraires charge vendeur

**Maison de caractère à vendre** . En campagne, entre Villefranche de Rouergue et Rodez, beaucoup de charme pour cette belle maison de caractère d'environ 200 m<sup>2</sup> habitables, agrandie par une extension contemporaine, la bâtisse offre 2 belles pièces de réception, plusieurs terrasses côté piscine, 5 chambres, 3 pièces d'eau, cuisine équipée et cuisine d'été, possibilité d'aménager un logement indépendant d'environ 40 m<sup>2</sup> en rez de jardin. Beau jardin paysager et arboré, avec cabane, serre, potager, piscine avec bassin, puits avec forage.

### — EN RÉSUMÉ

Pièces : 9  
Chambres : 5  
Salles de bain : 3

Piscine : oui  
Place garage : 2  
Place parking : 4  
Dépendances : non

🌳 Copeaux de bois

💧 Source  
Puits

📶 Adsl  
Fibre

**Avantages** : Maison de charme confortable | Maison familiale ou résidence secondaire idéale

### — SERVICES

🏪 Premiers commerces : 5 mn 🛒 Tous services : 5 mn 🏥 Santé : 25 mn

🎒 Maternelle : 3 mn 🎒 Élémentaire : 3 mn 🎒 Collège : 5 mn 🎒 Lycée : 25 mn

🚆 20 mn 🚗 60 mn 🚸 25 mn



## — INFORMATIONS ENERGETIQUE

Consommation conventionnelle 190,00 kWhep/m<sup>2</sup>.an

Estimation des émissions 5,00 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



## — DESCRIPTION

En campagne, belle maison de caractère agrandie par une extension contemporaine, 2 pièces de réception, 5 chambres, 3 pièces d'eau, cuisine équipée, cuisine d'été, possibilité d'aménager un logement en rez de jardin. Jardin paysager, avec piscine, puits.

### Etage 1

Entrée Séjour cuisine 39.79 m<sup>2</sup>

Belle pièce de vie, sol béton ciré, dalles pvc, parquet massif,  
Cheminée avec insert et ventilation, menuiserie bois double vitrage

Soullarde 06.13 m<sup>2</sup>

Sol jonc de mer sur parquet massif, une fenêtre bois double vitrage, un velux

Circulation 01.56 m<sup>2</sup>

Vers séjour, petite terrasse et espace nuit

Petite terrasse EST/Nord EST 09.12 m<sup>2</sup>

Séjour – salle à manger 28.23 m<sup>2</sup>

Sol parquet flottant, grande baie coulissante bois double vitrage,  
3 portes vitrées dont 2 donnant sur terrasse, murs en chanvre et chaux

Grande terrasse bois 24.61 m<sup>2</sup>

escalier industriel vers jardin, volets bois coulissants,

### Espace nuit

Couloir 02.84 m<sup>2</sup>

Sol jonc de mer, porte bois vitrée

WC suspendu 01.80 m<sup>2</sup>

Sol carrelage, lave-main, VMC

Salle de bain 04.36 m<sup>2</sup>

Sol carrelage, meuble vasque, baignoire, fenêtre hublot, sèche serviette, VMC

Dressing ou chambre 1 : 09.25 m<sup>2</sup>

Porte vitrée sur terrasse volet coulissant bois, sol jonc de mer,

Chambre 2 : 20.60 m<sup>2</sup>

2 portes fenêtre bois avec garde-corps, hauteur sous plafond 3.40 m

Etage 2

Palier 06.30 m<sup>2</sup>

WC indépendant 01.01 m<sup>2</sup>

Chambre 3 : 12.71 m<sup>2</sup>

1 velux, un chien assis, sol parquet flottant, douche, lavabo, placard

Chambre 4 : 10.47 m<sup>2</sup>

1 velux, un chien assis, sol parquet flottant

Rez de jardin

Chaufferie buanderie 30.24 m<sup>2</sup>

Chaudière à pellets de marque ÖKOFEN, alimentée par un silo de 4 tonnes.

Installation de 2017. 1 fenêtre bois survitrage,

Cave 12.60 m<sup>2</sup>

Chambre 5 : 12.23 m<sup>2</sup>

porte vitrée bois sur terrasse, sol carrelage,

Salle d'eau 03.56 m<sup>2</sup>

Douche, meuble vasque, WC, radiateur soufflant électrique

Cuisine d'été 24.00 m<sup>2</sup>

sol carrelé, 2 vasistas oscillo-battants, porte sur terrasse côté piscine

Garage 41.00 m<sup>2</sup>

2 véhicules, portail automatique

Piscine 8 X 4 m (8 ans)

Étanchéité par liner gris anthracite, traitement oxygène actif, filtre à sable, plage en bois et petit bassin avec plantes

Eau domestique produite par un forage.

Puits de 3 m, traitement par filtration et filtre UV.

**Vous êtes intéressé ?**

MAISONS  
CHATEAUX &

**Marie**

**(+33) (0)5 65 35 63 32**

**[contact@maisonsetchateaux.com](mailto:contact@maisonsetchateaux.com)**