



16, Avenue de la Marne - 65000 TARBES

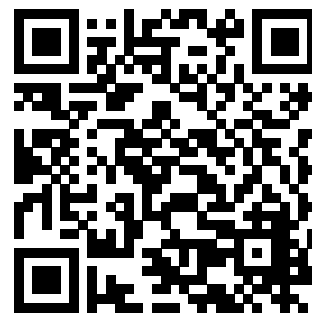
Tél : 05.62.34.54.54 - Fax : 05.62.34.66.60

abafim.fr

Contactez nous aussi par email sur contact@abafim.com

Aveyronnaise Vue/Caractère/histoire

434 000 € [Honoraires à la charge du vendeur]



- Référence : AF26223
- Nombre de pièces : 6
- Nombre de chambres : 3
- Surface habitable : 178 m²
- Surface terrain : 2 000 m²
- Taxe foncière : 1 097 €



À 10 minutes de Rodez, au coeur de l'Aveyron, cette maison en pierre (178m²) ayant plus de 1000 ans d'histoire vous propose un salon, une cuisine/salle à manger, trois chambres, une salle d'eau, un dressing, un bureau, 120 m² de caves voûtées aménageables sur un terrain de 2000 m².

Au coeur de l'Aveyron, haut lieu de la culture du Sud Ouest, cette bâtisse en pierre au coeur d'un hameau calme jouissant d'une vue dégagée ne vous laissera pas indifférent.

Vous accédez à la propriété via un porche servant d'abris voiture.

Face à vous une cour privative vous est accessible, sur votre droite l'accès au reste de la parcelle (2000 m²) se dessine discrètement au milieu des massifs.

L'accès à l'habitation, à proprement parler, s'effectue par le biais d'une grande porte vitrée apportant de la luminosité au hall d'entrée de caractère.

Cet espace surplombé de voûtes en pierre dessert les trois niveaux avec une première porte à droite donnant l'accès au « sous-sol » et ses 120 m² de caves voûtées. S'en suit un escalier monumental amenant à l'étage et face à vous le rez-de-chaussée.

Le rez-de-chaussée est essentiellement occupé par l'espace de vie, articulé autour du salon (47m²) agrémenté d'une cheminée.

Jouxtant cette pièce centrale, la cuisine/salle à manger (24m²) attenante à une dépendance (38m²) servant actuellement de cellier présente toutes les fonctionnalités nécessaires au quotidien.

Un bureau (16m²) complète ce niveau, ce dernier pouvant évoluer en chambre.

Empruntant l'escalier en pierre, vous découvrirez les trois chambres (33,21,12 m²), un dressing (6m²) aux rangements multiples ainsi qu'une salle d'eau (9 m²) judicieusement placée et conçue.

A l'extérieur, l'aménagement réalisé vous permet de profiter pleinement de la quasi totalité de la surface à disposition.

Malgré le relief, les murets de pierres réalisés au fil du temps, façonnent les espaces verts en plateau. La propriétaire actuelle, sublime les lieux grâce à un entretien régulier.

La structure est en pierre.

La toiture est en ardoise naturelle.

Les menuiseries sont en bois.

Le système de chauffage est assuré par une chaudière fioul et la pompe à chaleur.

L'assainissement est autonome via une fosse.

Ce bien , coup de coeur, situé dans un département accueillant, haut lieu de la gastronomie, représente un investissement idéal pour une famille en quête d'un lieu de vie privilégié mais également pour des néo-retraités.

A 10 minutes de Rodez, (bourg touristique avec son fameux marché), 50 minutes d'Albi, 1h45 de Toulouse et son aéroport international et 2h00 de la Méditerranée.

CLASSE ENERGIE : **G (415)**

CLASSE CLIMAT : **G (131)**