

468 000 €

250 m<sup>2</sup>

10 pièces

Rodez



Exclusivité

Surface	250.00 m <sup>2</sup>
Séjour	73 m <sup>2</sup>
Superficie du terrain	03 a 90 ca
Pièces	10
Chambres	6
Niveaux	4
Salle de bains	1
Salle d'eau	2
WC	5
Epoque, année	1900 Ancien
État général	En bon état
Vue	Dégagée
Exposition	Est-Ouest
Chauffage	Gaz Individuel
Ouvertures	Bois/Aluminium, Double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout, Conforme
Cuisine	Equipée, Indépendante
Ameublement	Partiellement meublé
Stationnement int.	2
Taxe foncière	2 905 €/an

---

Référence 301 Amoureux de belles pierres vous apprécierez cette prestigieuse demeure de caractère aux beaux volumes, traversée par une lumière naturelle généreuse dans un environnement calme et apaisant. Maison de ville proche de toutes commodités à 500 m du centre ville, alliant les atouts de la vie urbaine et ceux de la campagne grâce à son petit écriin de verdure côté jardin proposant une vue dégagée.

Bel ensemble qui développe une superficie de 250 m<sup>2</sup>, 10 pièces dispensées sur 4 niveaux.

Au rez-de-jardin une cuisine aménagée et équipée, un majestueux salon/séjour donnant accès sur une terrasse et un beau jardin arboré agréablement entretenu.

Au rez-de-chaussée (entrée côté rue) une belle mezzanine propose une vue panoramique du séjour.

Au 1er étage se trouvent 2 belles chambres spacieuses et lumineuses.

Au 2ème étage une magnifique suite parentale avec sa salle de douche et son WC. 2 grandes chambres avec salle d'eau et WC peuvent aisément se transformer en une nouvelle suite parentale d'excellence.

Un T2 de 40 m<sup>2</sup> duplex vient compléter ce bien. Intégré à la maison il présente une entrée indépendante et un accès extérieur du côté jardin avec 1 balcon privatif. (possibilité de le louer).

Les atouts complémentaires :

Escalier en chêne et parquet massif entretenu dans toutes les chambres, 2 belles cheminées et des poutres apparentes. De nombreux placards de rangements.

Cave voûtée en pierres.

Maison atypique très fonctionnelle.

Venez découvrir sans tarder les multiples atouts que vous réserve ce bien.

Mandat N° 301. Honoraires inclus de 4% TTC à la charge de l'acquéreur. Prix hors honoraires 450 000 €. Nos honoraires : [http://location-vente-maison-appartement.fr/fichier-604-n5B6k-etude\\_gratuite.jpg](http://location-vente-maison-appartement.fr/fichier-604-n5B6k-etude_gratuite.jpg)

Les points forts :

- Beaux volumes
- Luminosité
- Vue dégagée
- Fonctionnelle

---

Niveau -1 :  
- chaufferie : 12.14 m<sup>2</sup>  
- cuisine : 13.76 m<sup>2</sup>  
- séjour/salon : 72.72 m<sup>2</sup>  
Niveau 1 :  
- chambre 1 : 12.76 m<sup>2</sup>  
- chambre 2 : 13.70 m<sup>2</sup>  
- chambre 6 appartement T2 :  
13.78 m<sup>2</sup>  
Niveau 1 :  
- salle d'eau + WC appartement  
T2 : 1.35 m<sup>2</sup>  
Niveau 2 :  
Description des - salle d'eau : 6.91 m<sup>2</sup>  
pièces - chambre 4 : 10.41 m<sup>2</sup>  
- suite parentale : chambre 3  
(10.96m<sup>2</sup>) + salle de bain et  
WC (7.37m<sup>2</sup>) : 18.33 m<sup>2</sup>  
Niveau 2 :  
- chambre 5 : 16.39 m<sup>2</sup>  
Niveau RC :  
- salon/séjour appartement T2 :  
10.47 m<sup>2</sup>  
- mezzanine : 17.87 m<sup>2</sup>  
- garage : 27.19 m<sup>2</sup>  
Niveau RC :  
- cuisine appartement T2 :  
10.87 m<sup>2</sup>

---

Description des - chaufferie : 12.14 m<sup>2</sup>  
annexes - cave : 7.84 m<sup>2</sup>



Agence immobilière de Rodez  
z Aveyron 12, Site de l'Inter Agences  
en cours de réalisation et en test de référencement

01 84 25 99 91



**Raymond MONTELS**  
s.montels@locavente.net  
AC Rcs 380 272 765 00039  
06 74 26 73 12



SAS (Sociétés par actions simplifiées) au capital de 1 000 00 € • Carte pro Sans carte professionnelle, car nous ne sommes pas une agence immobilière soumis à la Loi Hoguet • Caisse de garantie NON DÉTENTION DE FONDS 0 auprès de MATRISK ASSURANCE 22, rue de la Maison Rouge 77185 LOGNES  
Document non contractuel