



## Demeure en pierres, Noailles!

NOAILLES 81170

**493 000 € \***

\* 493 000 € honoraires inclus

468 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.34% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET ALBI**

1 Place de la Trebaille  
81000 Albi

**05 63 49 49 49**

## Demeure en pierres, Noailles!

Votre Agence Guy Hoquet ALBI vous propose de découvrir cette superbe demeure en pierres, nichée au bout d'une impasse paisible dans la belle commune de Noailles.

Ancienne écurie rénovée avec soin, cette propriété s'étend sur plus d'un hectare et offre une vue dégagée sur la nature environnante.

En entrant dans cette demeure, vous serez accueilli par une belle entrée lumineuse, qui donne immédiatement le ton de cette maison chaleureuse et élégante. Au rez-de-chaussée, la vaste pièce de vie s'ouvre devant vous, intégrant harmonieusement une cuisine entièrement équipée, une salle à manger conviviale et un beau séjour. Cet espace est idéal pour recevoir famille et amis, tout en profitant de la vue dégagée sur le parc.

Un deuxième séjour, doté d'un point d'eau provenant d'une ancienne souillarde, offre une flexibilité supplémentaire. Cet espace peut être transformé en une suite parentale luxueuse, offrant ainsi un confort de vie exceptionnel. Autrement, grâce à son accès indépendant, ce séjour peut être aménagé en un chaleureux T3 voire T4, parfait pour accueillir des invités ou pour une utilisation locative.

À l'étage de la bâtisse principale, vous découvrirez deux chambres supplémentaires, chacune offrant un espace cosy et reposant. Une salle d'eau indépendante assure le confort des occupants de cet étage. Un détail charmant de cette demeure est l'espace dressing aménagé dans le pigeonnier, offrant un rangement pratique tout en conservant le caractère unique de la bâtisse.

L'extérieur de la propriété est tout aussi impressionnant que l'intérieur.

Une grange sur deux niveaux, chacun de 100m<sup>2</sup>, offre des possibilités infinies d'aménagement, que ce soit pour un atelier, un espace de loisirs ou même une extension de la maison principale.

Le parc, magnifiquement paysagé, comprend plusieurs dépendances et une piscine, créant un cadre idéal pour se détendre et profiter des journées ensoleillées.

Le calme et la sérénité qui se dégagent de cette propriété en font un véritable havre de paix. La combinaison de grands espaces intérieurs et extérieurs, la qualité de la rénovation et le potentiel d'aménagement supplémentaire font de cette demeure un bien d'exception.

Ne manquez pas cette opportunité unique de devenir propriétaire de cette demeure de charme à Noailles. Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et laissez-vous séduire par cette propriété d'exception.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Selon l'article L.561.5 du Code Monétaire et Financier, pour l'organisation de la visite, la présentation d'une pièce d'identité vous sera demandée.

280 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	2 sdb
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	2
WC	2
Cuisine	Américaine Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Cheminée	Oui
Date ERP	2022-12-08 15:39:54

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

247 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 5140€ et 7010€ au 01/01/2021

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien







