



## Corps de ferme, Andouque, 300m<sup>2</sup>

VALENCE D ALBIGEOIS 81340

**477 000 € \***

\* 477 000 € honoraires inclus

450 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET ALBI**

1 Place de la Trebaille  
81000 Albi

**05 63 49 49 49**

## Corps de ferme, Andouque, 300m<sup>2</sup>

En EXCLUSIVITE !

Guy Hoquet ALBI - Agence de la Cathédrale vous propose de découvrir ce magnifique corps de ferme situé sur la commune d'Andouque. Implantée sur un vaste terrain de 5900m<sup>2</sup> et entourée de champs, cette propriété, mitoyenne par le garage et la grange, se trouve au bout d'une impasse, vous garantissant tranquillité et sérénité.

La bâtisse, entièrement rénovée en 2014, offre 300m<sup>2</sup> de surfaces habitables répartis sur deux niveaux, ainsi que près de 700m<sup>2</sup> de dépendances.

Le niveau supérieur, rénové avec soin, se compose d'une très grande pièce de vie lumineuse, idéale pour profiter de moments conviviaux en famille ou entre amis, avec des vues dégagées sur la campagne environnante.

La cuisine, entièrement équipée, est à la fois moderne et fonctionnelle.

Un long couloir dessert le coin nuit, comprenant trois grandes chambres, une salle d'eau et un WC indépendant, ainsi qu'une suite parentale offrant tout le confort nécessaire. Avec sa terrasse, l'ensemble de cet étage a été conçu pour allier confort et modernité, tout en préservant le charme authentique de la ferme.

Le rez-de-chaussée présente un vaste espace habitable restant à rénover, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement selon vos envies et besoins. En plus de cet espace, vous y découvrirez une chaufferie, un grand garage ainsi qu'une grange, parfaits pour des projets divers tels que le stockage, un atelier ou même des aménagements supplémentaires.

Avec sa piscine hors sol, son espace terrasse couverte ainsi que sa cuisine d'été fonctionnelle, l'extérieur vous permettra de profiter de repas en plein air ou de moments de détente, quelle que soit la météo.

La rénovation comprend la réfection complète de la toiture et de l'isolation, garantissant une bonne performance énergétique. Les menuiseries ont été remplacées par du PVC double vitrage, assurant une isolation thermique et phonique optimale. La bâtisse est également équipée d'une VMC double flux, d'une chaudière fioul récente et d'un ballon thermodynamique pour la production d'eau chaude.

Ce corps de ferme allie à merveille le charme de l'ancien et le confort moderne, le tout dans un cadre verdoyant et paisible. Ne manquez pas cette opportunité unique de devenir propriétaire de ce bien d'exception à Andouque. Pour plus d'informations et pour organiser une visite, contactez-nous dès aujourd'hui au 05.63.49.49.49

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.

Prix : 477000€ dont 27000€ d'honoraires à la charge de l'acquéreur.

300 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

5  
chambres

3 sde

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) d'eau	3
Cuisine	Américaine Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Thermodynamique

Etat intérieur	Très bon
Accès handicapés	Oui
Date ERP	2024-06-17 05:47:51
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	121 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2760€ et 3780€ au 01/01/2021

## Photos du bien







