

## FICHE CLIENT

**370 000,00 €**

### Références

Réf. produit

Votre conseiller Christophe CARNIEL 07 82 53 05 20

Téléphone agence 05 63 57 38 37

### Descriptif Rapide

|                |                              |
|----------------|------------------------------|
| Pièce(s)       | 9                            |
| Chambre(s)     | 4                            |
| Surface hab.   | 190 m <sup>2</sup>           |
| Surface séjour | 26 m <sup>2</sup>            |
| Expo séjour    | Sud                          |
| Terrain        | 165 m <sup>2</sup>           |
| Nbre d'étage   | 1                            |
| WC             | 3                            |
| Salle de bains | 1                            |
| Salle d'eau    | 0                            |
| Garage         | Possibilité                  |
| Cave           | Aménageable                  |
| Année Constr.  | XV s                         |
| Mur mitoyen    | 1 côté                       |
| Cuisine        | 15,80 m <sup>2</sup>         |
| Sous-sol       | 0 m <sup>2</sup>             |
| Nature chauff. | Chaudière à granulés de bois |
| Evacuation     | TAE                          |
| Taxe Foncière  | 630.00 €                     |

### Informations Complémentaires

|            |                                                    |
|------------|----------------------------------------------------|
| Cheminée   | 4                                                  |
| Poutres    | Oui                                                |
| Tomettes   | Oui                                                |
| Terrasse   | 120 m <sup>2</sup> + cour fermée 40 m <sup>2</sup> |
| Piscine    | Non                                                |
| Puits      | Non                                                |
| ADSL       | Oui                                                |
| Volets     | bois intérieurs ou extérieurs                      |
| Menuiserie | bois S.V. sauf cuisine et salle d'eau D.V.         |
| Toiture    | Complètement refaite en 2004                       |



### Descriptif technique

A Castelnau de Montmiral, un des plus beaux villages de France, à 10 minutes de Gaillac, cette superbe demeure du XVème siècle, traversante, calme et lumineuse, occupe un emplacement privilégié et offre une vue exceptionnelle sur la campagne environnante. 190 m<sup>2</sup> habitables sur deux niveaux, 9 pièces dont 4 chambres, de beaux volumes dans tout son ensemble... Plusieurs éléments architecturaux viennent aussi affirmer son caractère: Fenêtre à meneaux, volets intérieurs, échauguette, tomettes, parquet à chevrons, rosaces, moulures de plafonds et de cheminées lui ont valu d'être reconnue par la Fondation du Patrimoine... Les extérieurs ne sont pas moins bien lotis avec une cour fermée de 40 m<sup>2</sup> et une grande terrasse très bien exposée de 120 m<sup>2</sup> pour un immense panorama sur les vallons Gaillacois.

Plusieurs possibilités d'extension sont envisageables, avec trois accès indépendants: Un ancien cabinet médical au rez de chaussée, 90 m<sup>2</sup> de combles lumineux aménageables et plusieurs modules de cave, en pierre.

Au rez de chaussée: Cuisine équipée donnant sur la terrasse, grand salon, buanderie, 2 W.C., ancien cabinet médical avec accès privé...

A l'étage: 4 grandes chambres, salle de bain, W.C...

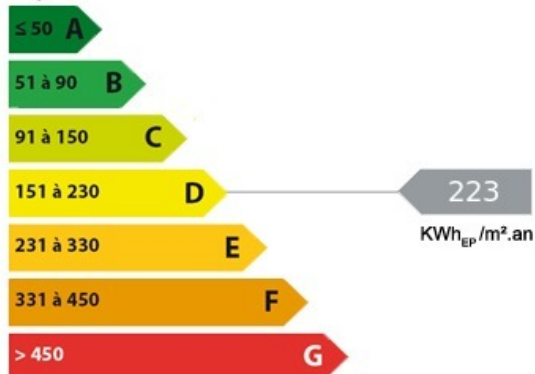
Combles aménageables très lumineux - Toiture entièrement refaite en 2004 - Chaudière à granulés de bois et silo installés en 2012...

Stationnement des véhicules devant l'entrée principale - Possibilité d'acquérir, en plus, un garage à proximité immédiate.

Mieux qu'une trop longue description, un entretien avec CHRISTOPHE au 07 82 53 05 20 vous permettra de découvrir sans plus tarder ce bien dans tous ses détails et d'en appréhender la distribution. Nous pourrons prendre rendez-vous. Vous serez certainement séduits.

NB: Ce bien est en mitoyenneté de la demeure référencée 5302, en notre agence. Les portes de communication qui existaient à l'origine entre les deux pourraient éventuellement être réhabilitées.

### Logement économe



### Logement énergivore

### Informations Diverses

Chauffage central: Chaudière à granulés de bois avec silo de 3,5t. d'alimentation installés en 2012.

Production d'eau chaude: Cumulus électrique 250 l.