



Contrat Nestenn

195 000 €

Villefranche-d'Albigeois Maison Type 4  
sous-sol complet avec terrain divisible

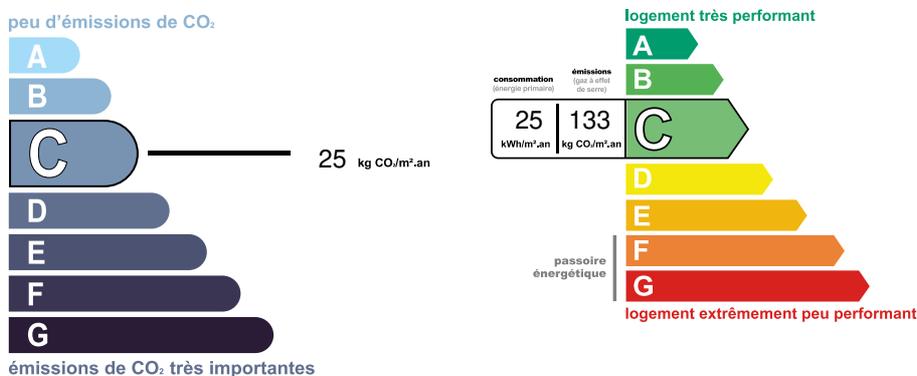
05.63.34.82.13

Nestenn Albi  
126 Avenue de Saint-Juéry  
81000 Albi

## N° Mandat : 139 / Réf : 551

Exclusivité Nestenn - Villefranche d'Albigeois, à 15 min d'Albi, 9min à pied des commerces et de l'arrêt de bus pour ALBI. Maison de 2005 exposée sud sur une parcelle de 1300 m<sup>2</sup>, le terrain divisible et constructible bénéficie de deux accès. Construite sur sous-sol complet, elle propose un séjour avec point de vue équipé d'une cheminée insert. Le séjour communique avec une extension de 23m<sup>2</sup> intégralement vitrée pouvant se destiner à un jardin d'hiver ou un usage de type véranda. Cuisine indépendante et aménagée pouvant être ouverte. Côté nuit 2 premières chambres avec placard et un bureau de 8m<sup>2</sup> ; les nombreux rangements rendent l'usage de cette maison pratique au quotidien. Le sous-sol complet avec portail de garage motorisé et porte de service, abrite aussi un cellier et une suite parentale avec une salle d'eau et un wc. Chauffage et climatisation par pompe à chaleur air/air, mais aussi une chaudière à fioul alimente un plancher chauffant. Le plus est un système d'eau chaude solaire et une installation photovoltaïque réduisant le cout de la consommation d'électricité. Avec les combles ré-isolés en 2022, cette maison présente une note énergétique très convenable. La terrasse surplombe le parc arboré et piscinable. Habitation raccordée au tout à l'égoût et à la fibre optique.

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)



Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 810 € et 1 180 € au 01/01/2021.

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur

