

416 000 €

**Achat propriété**

**Surface : 195 m<sup>2</sup>**

**Surface séjour : 195 m<sup>2</sup>**

**Surface terrain : 4191 m<sup>2</sup>**

**Année construction : 1973**

**Exposition : Sud est**

**Vue : Dégagée**

**État extérieur : Bon**

**Couverture : Ardoises**

**Prestations :**

Poêle à granules, Chambre de plain-pied,

Double vitrage, Buanderie, Calme

5 chambres

1 terrasse

1 salle de bain

1 salle de douche

2 toilettes

1 garage

2 parkings

2 caves

**Classe énergie (dpe) : E**

**Emission de gaz à effet de serre (ges) : B**

Document non contractuel

04/06/2025 - Prix T.T.C



## Propriété 206 Luc-la-Primaube

Maison Traditionnelle de Charme Découvrez cette magnifique maison de 195 m<sup>2</sup> habitables, nichée dans un cadre verdoyant et paisible à moins de 5min de toutes les commodités. Construite en 1973, cette demeure allie le charme de l'ancien au confort moderne, offrant un espace de vie spacieux et lumineux. Imaginez-vous dans un vaste séjour de 46 m<sup>2</sup>, baigné de lumière naturelle, parfait pour accueillir vos proches ou organiser des soirées conviviales. Les six pièces, dont cinq chambres, vous offrent un espace de vie intime et confortable pour toute la famille. La maison dispose de deux salles d'eau, garantissant confort et praticité au quotidien. Les ouvertures en PVC et les portes à double vitrage assurent une isolation optimale, tandis que le chauffage central vous permet de réguler la température selon vos besoins. La cuisine, aménagée et équipée, est un véritable espace de vie où vous pourrez laisser libre cours à votre créativité culinaire. Vous apprécierez également les deux terrasses et le balcon, idéaux pour profiter des beaux jours et des soirées étoilées. Le parc d'environ 4000 m<sup>2</sup> est un véritable havre de paix, parfait pour les enfants qui pourront y jouer en toute sécurité, ou pour les amateurs de jardinage. Il est arboré et vous pourrez profiter de plusieurs arbres fruitiers (pruniers, cerisiers, poiriers ) A l'entresol, dans un des deux garages, un grand atelier d'une surface de 49m<sup>2</sup> environ a été aménagé avec une grande ouverture en bois vitrée faite sur mesure. Un poêle à granulés a été installé afin de chauffer la surface. A l'arrière de ce premier atelier, un deuxième d'environ 12m<sup>2</sup>. Egalement à l'entresol, un garage d'une surface d'environ 39m<sup>2</sup>, deux caves, la chaufferie et une grande pièce à usage de buanderie et cuisine d'été d'une surface de 41m<sup>2</sup> environ dans lequel se trouve également le silo de la chaudière à granulés. La maison est en bon état intérieur, prête à accueillir de nouveaux propriétaires pour y écrire leur propre histoire. Dans un rayon de 5 à 10 minutes en voiture, vous trouverez plusieurs commodités pratiques : des crèches, des écoles maternelles et élémentaires, collèges, lycées, un lac, un hôpital, et plusieurs médecins généralistes. Prises de vue en drone pour se rendre compte de l'environnement sur demande.



WE INVEST - 3 rue Comharel - 12000 Rodez

Tél: 05 65 68 00 92 - contact@occimmoconseil.com

Carte professionnelle n° CPI 1202 2020 000 044 846 - RCS Rodez B 837 607 753

Code NAF 6831Z - SIRET 83760775300022 - Garantie financière - Pas de garantie financière nous ne détenons pas de fonds -

Frais et charges :

416 000 € honoraires d'agence inclus

