

**Prix sur demande**

Contact agence

**WE INVEST**

3 rue combarel

12000 Rodez

05 65 68 00 92 /

contact@occimmoconseil.com

**Achat maison**

**6 pièces**

**Surface : 167 m<sup>2</sup>**

**Surface séjour : 31 m<sup>2</sup>**

**Surface terrain : 3500 m<sup>2</sup>**

**Année construction : 1971**

**Eau chaude : Fuel**

**Prestations :**

Chambre de plain-pied, Double vitrage

5 chambres

3 salles de douche

3 toilettes

1 garage

2 caves

**Classe énergie (dpe) : C**

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

Document non contractuel



**Maison 219 Valady**

Maison Traditionnelle aux portes de RODEZ Cette magnifique maison traditionnelle de 1970, d'une surface habitable de 167 m<sup>2</sup>, est un véritable cocon familial, idéalement située à 15 min de Rodez et seulement 10 min de MARCILLAC. Avec ses 6 pièces, dont 5 chambres de 10 m<sup>2</sup> dont une de 18 m<sup>2</sup>, confortable, elle offre un espace de vie généreux et lumineux. Le séjour, d'une superficie de 31 m<sup>2</sup>, est le cœur battant de cette demeure. Imaginez-vous y accueillir vos proches, partager des moments inoubliables autour d'un bon repas avec sa cuisine de 10 m<sup>2</sup> semi-ouverte ou simplement vous détendre après une longue journée à côté du poêle à bois design. Les fenêtres à double vitrage garantissent une bonne isolation de cette maison. Une véranda accessible par la pièce à vivre permet de profiter de l'extérieur. La maison est équipée de deux salles d'eau, offrant un confort quotidien inégalé. Les deux WC indépendants, dont un à l'étage, ajoutent une touche de praticité à votre quotidien. En prolongement de la salle d'eau à l'étage, le grenier isolé permet de s'imaginer un dressing, qui donne un plus bien apprécié. Le stationnement est assuré par un espace intérieur avec un grand garage de 24 m<sup>2</sup> et un espace extérieur, parfaits pour accueillir plusieurs véhicules. L'état intérieur, en bon état, témoigne d'un entretien soigneux et d'une attention particulière portée aux détails. Le chauffage individuel



avec une chaudière fioul à condensation et le poêle à bois assure une né...  
ne...  
ic...  
uf...  
ur...  
tte...  
de...  
en...  
partager le terrain et d'une vendre une partie, les demandes de permis de  
construire sont déjà effectuées et validées. Imaginez-vous flâner dans votre jardin  
ou faire un potager, profiter des rayons du soleil avec la possibilité et la place de  
faire une piscine ou simplement vous détendre dans votre salon au coin du feu.  
Cette maison est bien plus qu'un simple logement, c'est un véritable refuge où  
vous pourrez créer des souvenirs inoubliables. Dans le haut du terrain une annexe

permettant de stocker du matériel de jardin et garage pouvant mettre une remorque comme actuellement d'environ 32 m<sup>2</sup>. À proximité, vous trouverez plusieurs commodités pratiques pour faciliter votre quotidien. Un restaurant se trouve à seulement 5 min à pied, idéal pour des dîners impromptus. Plusieurs commerces d'alimentation générale sont accessibles rapidement, ainsi qu'une maternelle et une école élémentaire, parfaites pour les familles. Un arrêt de bus est également à 5 min à pied, offrant une connexion rapide et pratique. Plusieurs médecins généralistes et un hôpital sont à 10 min en voiture, garantissant une sécurité et un accès aux soins optimaux.

Frais et charges :