



## À Naucelle – Maison d'architecte de plain-pied avec piscine, vue campagne et prestations rares

Naucelle 12800

**359 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET RODEZ**

20 rue Louis Oustry  
12000 RODEZ

**05 65 61 86 47**

## À Naucelle – Maison d'architecte de plain-pied avec piscine, vue campagne et prestations rares

À Naucelle – Maison d'architecte de plain-pied avec piscine, vue campagne et prestations rares

Dans un environnement paisible, au cœur d'un village dynamique et parfaitement desservi, découvrez cette superbe maison d'architecte de plain-pied, alliant confort moderne, volumes généreux et qualité de vie.

D'une surface habitable d'environ 170 m<sup>2</sup>, complétée par 254 m<sup>2</sup> de surface utile, cette propriété séduit dès l'entrée par sa luminosité et ses espaces parfaitement pensés. La pièce de vie, chaleureuse et conviviale, s'ouvre sur une cuisine ouverte et donne directement accès à la terrasse, au jardin et à la piscine, avec une vue dégagée sur la campagne environnante.

La maison offre 4 chambres confortables, chacune disposant de sa salle d'eau privative, ainsi qu'un bureau idéal pour le télétravail. La véranda permet de profiter du cadre extérieur en toute saison, été comme hiver.

Côté confort, tout est réuni :

Classe énergétique C, maison économe

Plancher chauffant

Poêle à bois avec répartiteur de chaleur

Piscine chauffée 10 x 5 m par panneaux solaires

Grand garage et nombreux espaces de rangement

Un véritable atout supplémentaire : un bâtiment indépendant sur deux niveaux, d'environ 50 m<sup>2</sup>, avec accès séparé. Atelier, local professionnel, espace de loisirs ou projet de gîte... les possibilités sont multiples.

La situation est idéale :

Commodités à proximité immédiate

Bus à 500 m (ligne 220)

Gare à 5 minutes (liaison Toulouse)

Collège Saint-Martin à 700 m

Accès rapide Rodez – Albi

Commerces, écoles, équipements sportifs et nature environnante accessibles en quelques minutes

Prix : 359 000 €

Une maison rare sur le secteur, idéale pour une famille, un projet professionnel ou une vie au calme sans renoncer aux services.

Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de ce bien.

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.

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)

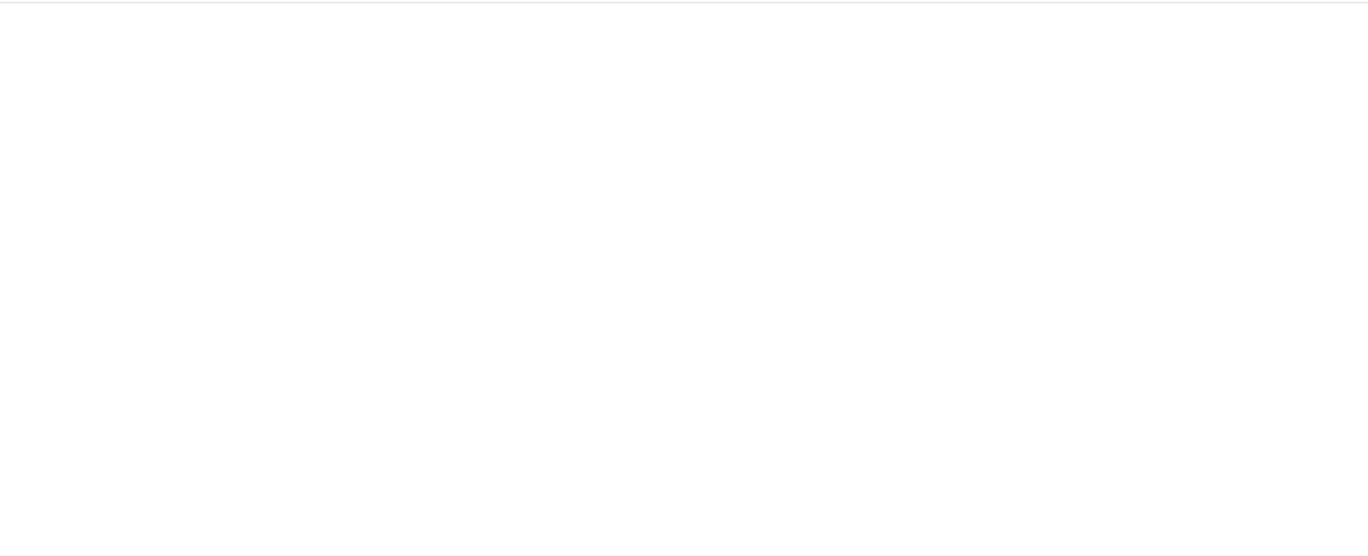
Les diagnostics techniques ont été réalisés et sont disponibles pour votre information.

170 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	4 sde	1 parking(s)
--------------------	------------	---------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	179 kWh/m <sup>2</sup> par an

Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0
Mode Chauffage	Électrique, Bois, Chauffe-eau solaire
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au sol, Radiant
Année construction	2000
Salle(s) d'eau	4
WC	2
Surface terrain	2420 m2



## Photos du bien









