



A vendre à Rodez rare maison de ville familiale bourgeoise Art déco 7 pièces de 226 m<sup>2</sup> rénovée avec raffinement avec jardin, garage et stationnements.

Rodez 12000

**560 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET RODEZ**

20 rue Louis Oustry  
12000 RODEZ

**05 65 61 86 47**

A vendre à Rodez rare maison de ville familiale bourgeoise Art déco 7 pièces de 226 m<sup>2</sup> rénovée avec raffinement avec jardin, garage et stationnements.

A vendre à Rodez, rare maison de ville familiale et bourgeoise de style Art déco 7 pièces de 226 m<sup>2</sup>, rénovée avec raffinement, avec jardin, garage et stationnements.

Découvrez cette maison d'exception de 226 m<sup>2</sup> habitables idéalement située à deux pas du centre de Rodez.

Edifiée dans les années 1950, cette demeure bourgeoise en pierres au style Art déco unique a été entièrement rénovée avec élégance en mariant le cachet de l'ancien à une décoration contemporaine soignée.

Dès l'entrée (24 m<sup>2</sup>), le ton est donné : volumes généreux, lumière traversante, matériaux nobles et ambiance chaleureuse. Le vaste salon-séjour de 45 m<sup>2</sup>, agrémenté de grandes ouvertures, constitue un lieu de vie convivial où l'on imagine recevoir avec raffinement. La cuisine familiale de 22 m<sup>2</sup>, moderne et parfaitement équipée, invite à partager des moments de convivialité autour de belles tables.

A l'étage, la maison comprend 4 chambres spacieuses, dont une suite parentale (32 m<sup>2</sup>) élégante avec salle de bains privative. En rez-de-chaussée, un bureau idéal pour le télétravail possède son entrée indépendante du domicile et son propre cabinet de toilette avec douche, de quoi envisager une activité libérale pour ceux qui le souhaitent. Les chambres des enfants possèdent leur propre salle de bains, et deux WC indépendants assurent confort et intimité à toute la famille.

Un sous-sol complet accueille cave, buanderie et chaufferie. Un garage d'environ 20 m<sup>2</sup> et un abri pour vos véhicules sont également présents. Les 120 m<sup>2</sup> de combles isolés encore aménageables, ouvrent de belles perspectives (chambres supplémentaires, salle de jeux, salle de sport, atelier d'artiste...).

Le tout s'élève sur un terrain clos et arboré de 594 m<sup>2</sup>, avec terrasse ombragée et cuisine d'été, véritable écrin de verdure en cœur de ville, qui vous permet même d'installer une piscine (devis et plans 3D sur demande).

Cette propriété rare conjugue le charme intemporel de l'architecture bourgeoise et le confort moderne. Une maison prestigieuse avec du caractère pour tous ceux qui rêvent d'habiter une maison unique. Ne ratez pas cette opportunité en plein cœur de Rodez au prix de 560 000€ !

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.

226 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	4 chambres	2 sdb	1 sde	1 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	256 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0
Mode Chauffage	Gaz
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1950

Salle(s) de bains	2
Salle(s) d'eau	1
WC	3

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3110€ et 4270€ au 01/01/2021

## Photos du bien







