



## Maison de plain-pied à Capdenac-Gare - Confort, calme et proximité pour 140 000€ seulement !

Capdenac-Gare 12700

**140 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET RODEZ**

20 rue Louis Oustry  
12000 RODEZ

**05 65 61 86 47**

## Maison de plain-pied à Capdenac-Gare - Confort, calme et proximité pour 140 000€ seulement !

Vous rêvez d'un chez-vous confortable, lumineux et accessible, dans un quartier résidentiel paisible à deux pas du centre de Capdenac-Gare ? Ne cherchez plus : cette maison T4 de 92 m2 de plain-pied est une véritable opportunité rare à saisir !

Située dans un quartier calme et convivial, cette maison individuelle bénéficie d'un environnement idéal pour une vie de famille : commerces, écoles, services, et gare accessibles à pied et en quelques minutes.

A seulement 10 mn de Figeac, vous profitez du meilleur des deux villes : la sérénité d'un village vivant, et la proximité d'une ville dynamique.

Construite en 1981 en siporex, un matériau reconnu pour ses excellentes performances d'isolation, cette maison offre un confort thermique et acoustique remarquable. Associée à chaudière gaz performante, elle obtient un DPE classé D, un vrai atout pour vos factures d'énergie.

Avec ses 92 m2 habitables, cette maison vous offre : un séjour lumineux donnant sur le jardin, une cuisine indépendante à moderniser selon vos goûts, trois chambres spacieuses, une salle de bain et des toilettes séparées, un grand garage attenant, pratique pour le stationnement ou le stockage, ainsi qu'une chaufferie-buanderie, offrant un bel espace de rangement. Pour votre outillage de jardin, un cabanon est également présent.

L'ensemble est édifié sur un terrain clos et arboré de 616 m2, parfait pour les repas d'été, les jeux d'enfants ou un futur potager.

Un simple rafraîchissement suffira pour la mettre à votre goût et en faire le cocon familial dont vous rêvez sans vous ruiner.

Contactez-nous vite pour une visite !

92 m²

4 pièce(s)

3 chambres

## Fiche technique du bien

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Diagnostic Energétique | Oui               |
| Conso Energ            | 223 kWh\m2 par an |
| Mode Chauffage         | Gaz de ville      |
| Type Chauffage         | Individuel        |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur         |
| Année construction     | 1981              |
| Surface terrain        | 616 m2            |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1840€ et 2530€ au 01/01/2021

## Photos du bien









