



Maison familiale T6 197 m2 avec superbe jardin paysager à Agen-d'Aveyron – Proche Rodez

Agen-d'Aveyron 12630

339 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET RODEZ

20 rue Louis Oustry
12000 RODEZ

05 65 61 86 47

Maison familiale T6 197 m2 avec superbe jardin paysager à Agen-d'Aveyron – Proche Rodez

Un extérieur remarquable, des volumes généreux et une situation idéale aux portes de Rodez.

Située à Agen-d'Aveyron, cette maison offre une belle opportunité pour une famille souhaitant bénéficier d'un grand jardin soigné, de surfaces confortables et d'un accès rapide aux commodités et au bassin ruthénois.

La maison offre 131,78 m² habitables et 197 m² au total, incluant double garage, buanderie, cellier, cave et ateliers, offrant ainsi des espaces pratiques et fonctionnels au quotidien.

Elle se compose d'un bel espace à vivre de 58 m² au rez-de-chaussée avec entrée, cuisine ouverte, séjour et salon, et particulièrement appréciée, une suite parentale (chambre-dressing-salle de bain), tandis que l'étage, dédié aux enfants, offre 3 grandes chambres et une salle d'eau.

L'intérieur bénéficie d'une bonne performance énergétique (DPE C), garantissant un confort thermique appréciable et une gestion maîtrisée des consommations. La cheminée offre un confort douillet pour d'agréables moments au salon.

À l'extérieur, le véritable atout de cette propriété réside dans son superbe jardin paysager, entièrement créé et structuré par un paysagiste. Les essences, les végétaux, l'aménagement d'un bassin à poissons et d'une terrasse, ont été pensés pour offrir un cadre agréable, esthétique et facile à vivre, idéal pour

profiter des beaux jours, recevoir, ou laisser les enfants jouer dans un environnement verdoyant et soigné.

La maison profite également d'un accès rapide vers Rodez et les communes environnantes — un atout pour les actifs et les familles ayant des déplacements quotidiens.

Les services et commerces sont facilement accessibles : école "La Pradélie" à 2 minutes en voiture, ramassage scolaire par car pour les collégiens et lycéens avec arrêt de bus à 3 mn à pieds, centre commercial E.Leclerc à 8 minutes en voiture.

La commune dispose également de commerces de proximité (boulangerie-pâtisserie, supérette, bar-restaurant, maraîcher-volailler en vente directe (La Ferme d'Agen) et d'un environnement naturel riche, avec forêts et espaces verts à quelques minutes.

Une maison fonctionnelle, bien située et dotée d'un extérieur rare et valorisant, idéale pour ceux qui privilégient l'espace, la praticité et un jardin de qualité à proximité immédiate de Rodez.

Contactez-nous pour organiser une visite et découvrir cette maison, alliant volumes, confort, qualité de vie et basse consommation énergétique DPE Classe C.

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

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

131.78 m ²	6 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde	2 parking(s)
-----------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	132 kWh/m ² par an
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Neuf - Ancien	Récent
Mode Chauffage	Pompe à chaleur, Climatisation réversible, Bois
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Au sol
Année construction	1994
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Surface terrain	1410 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1940€ et 2670€ au 01/01/2021

Photos du bien





