



Ancien corps de ferme en pierres rénové – Bien de caractère exceptionnel à Rignac (Aveyron)

Rignac 12390

295 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET RODEZ

20 rue Louis Oustry
12000 RODEZ

05 65 61 86 47

Ancien corps de ferme en pierres rénové – Bien de caractère exceptionnel à Rignac (Aveyron)

Amoureux de l'authenticité et des belles pierres, ce superbe ancien corps de ferme en pierres, situé à Rignac, saura vous séduire par son cachet rare et magnifiquement préservé.

Sur l'ensemble du rez-de-chaussée, les sols en tomates de terre cuite du XVIII^e siècle ont été intégralement conservés, offrant une atmosphère chaleureuse et un caractère unique à l'ensemble de la maison.

La pièce de vie de près de 60 m², généreuse et lumineuse, invite à la convivialité et aux moments partagés. Un poêle performant permet de profiter d'agréables soirées au coin du feu, tandis qu'une pompe à chaleur assure un confort optimal en toute saison.

Un séjour indépendant de 24 m², aujourd'hui distinct, offre de multiples possibilités d'aménagement et peut aisément devenir une suite parentale de plain-pied. À ce niveau, la création d'une salle d'eau avec WC est envisageable à l'emplacement de l'actuelle buanderie, permettant une vie de plain-pied très appréciable.

L'étage, idéalement dédié aux enfants ou aux invités, se compose de trois grandes chambres, d'un dressing et d'une salle de bain équipée d'un WC.

Les combles aménageables de 57 m² offrent un potentiel supplémentaire remarquable : chambre d'amis, salle de jeux, espace cinéma ou bureau selon vos envies.

Côté dépendances, la propriété ne manque pas d'atouts :

un sécadou, parfait pour le stockage du bois,

une petite grange de 40 m² en rez-de-jardin, avec mezzanine de 25 m², aménagée en salle de réception,

une très grande grange offrant trois niveaux de 92 m² chacun, laissant libre cours à de nombreux projets : stockage, atelier, aménagements complémentaires ou projet professionnel.

Un bien rare, chargé d'histoire, offrant des volumes exceptionnels, une authenticité préservée et un potentiel remarquable, dans un environnement privilégié au cœur de l'Aveyron, dans une commune dynamique offrant tous les commerces et services de proximité : boulangeries, supermarché, pharmacie, maison de santé, restaurants, banques, services administratifs, ainsi que écoles maternelle et primaire, collèges et lycée à proximité et tissu associatif actif.

Rignac dispose également d'un environnement économique vivant, avec des entreprises locales, artisans et activités agricoles, tout en conservant une qualité de vie recherchée.

Idéalement située, la commune se trouve à mi-chemin entre Rodez et Villefranche-de-Rouergue, permettant de rejoindre facilement :

Rodez et son bassin d'emplois, ses infrastructures, son aéroport et sa gare,

Villefranche-de-Rouergue, son charme historique, ses commerces, son marché réputé et sa vie culturelle.

Une localisation parfaite pour conjuguer calme, authenticité et accessibilité, que ce soit pour une résidence principale, secondaire ou un projet de vie alliant espace et caractère.

Ne manquez pas cette opportunité unique d'acquérir une maison dans un environnement serein tout en restant proche des commodités urbaines. Contactez-nous dès aujourd'hui pour plus d'informations.

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.

165 m ²	6 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde
--------------------	------------	---------------	-------	-------

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	181 kWh/m ² par an

Mode Chauffage	Bois, Chauffe-eau thermodynamique, Pompe à chaleur
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1890
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Surface terrain	785 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1940€ et 2690€ au 01/01/2021

Photos du bien





