



128 800 €

Charmante Maison de Ville Historique - 6  
Chambres avec Jardin à Saint Martory

05 61 97 06 44

Nestenn Cazerres  
21 avenue Pasteur  
31220 Cazerres

## N° Mandat : CAZ7655 / Réf : CAZ7655

Située au coeur du centre-ville de Saint Martory, cette majestueuse maison de ville, datant de 1876, offre un potentiel exceptionnel pour les amateurs de charme et d'histoire. Accédant à toutes les commodités à pied, cette propriété chargée d'histoire, telle une belle endormie, n'attend que d'être sublimée ! Caractéristiques principales : - 6 chambres spacieuses - Jardin privatif - Accès à toutes les commodités à pied : commerces, écoles, gare - Accès A64 en moins de 5 minutes Description détaillée : Au rez-de-chaussée, un long couloir traversant mène jusqu'au jardin, ouvrant sur 4 belles pièces, dont une cuisine. Le premier étage comprend 3 chambres spacieuses et un espace bureau pouvant être transformé en salle de bain familiale. Le deuxième étage propose 3 autres chambres, dont une temporairement aménagée en cuisine pendant les travaux, une salle de bain et un WC. Le troisième étage dévoile un grand grenier offrant des perspectives d'aménagement intéressantes. Atouts majeurs : - Menuiseries en PVC double vitrage neuf - Système de chauffage pompe à chaleur Air/Air neuf - Électricité refaite - Toiture et isolation sous rampant récent Travaux réalisés : - Menuiseries, chauffage, électricité, toiture, et isolation rénovés - Raccordement au tout-à-l'égout effectué Travaux restants : - Aménagement intérieur (cuisine, salle de bain) - Planchers du rez-de-chaussée Potentiel de transformation : La propriété offre la possibilité de créer 3 appartements distincts (1 x T2 et 2 x T3), offrant ainsi une opportunité d'investissement locatif ou une solution idéale pour des besoins familiaux divers. Cette résidence unique, imprégnée d'histoire, est une toile vierge pour réaliser vos rêves architecturaux. N'hésitez pas à nous contacter pour en savoir plus et organiser une visite de cette perle rare à Saint Martory. Visite virtuelle sur notre site Nestenn ou sur simple demande !

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)



9 pièces



6 chambres



1 salle d'eau



1 salle de bains



2 WC



1 fibre optique



2 parkings



191 m² habitables



Entre 297 m² et  
329 m² de  
terrain

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



5 kg CO<sub>2</sub>/m².an

B

C

D

E

F

G

émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

logement très performant

A

B

C

D

E

F

G

logement extrêmement peu performant

consommation (énergie primaire) kWh/m².an	émissions (gaz à effet de serre) kg CO <sub>2</sub> /m².an
5	160

passoire  
énergétique

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 1 830 € et 2 540 € au 01/01/2021.

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur

