



## Cugnaux Toulousaine de 6 /7 pièces 183 m2 sur une parcelle d'environ 1 500 m2

CUGNAUX 31270

**620 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET CUGNAUX**

57 B Avenue de Toulouse  
31270 Cugnaux

**0582086179**

## Cugnaux Toulousaine de 6 /7 pièces 183 m2 sur une parcelle d'environ 1 500 m2

EXCLUSIVITE Nous avons le plaisir de vous présenter cette belle toulousaine située dans un environnement calme, à 1,5 kms de la Ramée, et 10 mn à pied des transports.

Parcelle de 1 500 m2 environ.

Construite en 1993, avec le Label Qualibat, elle développe une surface de 183 m2 habitables sur 2 niveaux et se compose comme suit :

Au rez-de-chaussée :

d'une belle entrée avec grands placards, d'une chambre avec placards et coin douche, d'une grande pièce de vie de 61m2 avec cuisine ouverte sur le séjour, d'un cellier, d'un WC indépendant.

A l'étage :

d'une mezzanine, de quatre chambres avec placards, dont 2 avec douche , d'une salle de bains, d'une buanderie, d'un WC indépendant.

Vous bénéficierez également :

- d'une annexe de 40 m2 isolée, avec électricité et arrivée d'eau, que vous pourrez aisément aménager en studio

- d'un double garage de 50 m2, avec 16 m2 de rochelle, et une cave climatisée

- d'un carport 2 voitures minimum

- 2 cabanons

Prestations : Matériaux de qualité (Plâtre, cloison briquettes)

- Menuiseries alu double vitrage

- isolation phonique et thermique

- chauffage au gaz

- chauffe-eau neuf

- Climatisation

- Aspiration centralisée

- Alarme, fibre

- terrasse tout autour de la maison, 3 stores bannes

- Puits, arrosage automatique

- Portail électrique

Bien rare sur le secteur. Maison familiale avec de beaux espaces de vie dans un environnement calme et agréable.

Vous pouvez appeler votre agence Guy Hoquet afin d'organiser une visite de ce bien au 05 82 08 61 79

183 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	3 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Surface séjour	48 m2
Jardin	Oui
Année construction	1993
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	3

WC	2
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Gaz
Etat intérieur	Très bon
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert,GarageDouble
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2023-12-08 19:26:37
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	147 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1760€ et 2470€ au 01/01/2021



Photos du bien









