



## Magnifique toulousaine avec garage

CASTELNAU D ESTRETEFONDS 31620

**295 000 € \***

\* 295 000 € honoraires inclus

280 250 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.26% TTC à la charge de  
l'acquéreur.

**Guy HOQUET  
FRONTON**

8 place du 11 novembre 1918  
31620 FRONTON

**05 61 35 03 41**

## Magnifique toulousaine avec garage

Au centre ville de Castelnau d'Estretfonds, sur les hauteurs, venez découvrir le charme des volumes et des matériaux d'autrefois pour cette toulousaine de 170 m<sup>2</sup> habitables avec un jardin de 2200 m<sup>2</sup> environ.

Au rez de chaussée, vous trouverez une entrée spacieuse, une grande pièce de vie avec cuisine, un bureau, une chambre, une salle d'eau avec WC séparé. A l'étage, vous serez séduit par le volume des trois grandes chambres, un vestibule, la salle de bains, un WC séparé.

Au dernier étage, les combles (109 m<sup>2</sup>) sont aménageables.

La maison bénéficie d'un grand jardin, d'un atelier et d'un garage indépendant.

Des travaux de rénovation sont à prévoir (cuisine, salles de bains/d'eau), peintures.

Chauffage central au gaz, huisseries double vitrage.

La gare de Castelnau se situe à 5 minutes en voiture, 20 minutes à pied, pour rejoindre la gare Matabiau en 12 minutes. L'échangeur Eurocentre se situe à 5 mn en voiture.

Castelnau se situe à 30 minutes du centre de Toulouse.

Commerces et écoles à pied.

171.75 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Jardin	Oui
Année construction	1750
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Ouverte
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	A rafraîchir
Date ERP	2024-01-12 11:55:03
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	267 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	toulousaine matériaux anciens jardin centre ville 30 mn Toulouse proximité gare

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2370€ et 3250€ au 01/01/2021

## Photos du bien



