



## Maison T8/9 Villeneuve Tolosane

CUGNAUX 31270

**489 000 € \***

\* 489 000 € honoraires inclus

470 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.04% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET CUGNAUX**

57 B Avenue de Toulouse  
31270 Cugnaux

**0582086179**

## Maison T8/9 Villeneuve Tolosane

EXCLUSIVITE Nous avons le plaisir de vous présenter cette maison familiale, composée de 2 logements T4 située à Villeneuve-Tolosane limite Cugnaux, à 10 mn à pied des commerces, à 50 m des transports (L 11...), sur une parcelle d'environ 832 m2, avec piscine sécurisée.

De construction traditionnelle et très bien entretenue, cette villa de 220 m2 offre de nombreuses possibilités d'emménagement grâce à ces 2 entrées indépendantes, pouvant convenir à 1 ou plusieurs familles, à des professionnels ou investisseurs.

Composition des deux logements indépendants et communicants :

1ère partie de 125 m2 :

- Au rez-de-chaussée : Une entrée, une cuisine aménagée et équipée de 17 m2, un cellier, un salon séjour de 43 m2, un WC indépendant
- A l'étage : 3 chambres, une salle de bains, un WC.

Vous bénéficierez également d'un garage, d'un sous-sol avec cave dont une partie en pleine terre, d'un carport pour 2 voitures.

2ème Partie de 95 m2 + carport

- Au rez-de-chaussée : une entrée, une cuisine ouverte sur le salon séjour, un cellier, une chambre, une salle de bains, un WC
- A l'étage : 2 chambres, une salle de bains, un WC.

PRESTATIONS : Maison sur vide sanitaire, excellent DPE, et diagnostics

- Menuiseries ALU double vitrage, volets roulant électriques
- Chauffage au gaz avec chaudière à condensation d'un an
- Murs isolation phonique
- Climatisation réversible
- Façade, toiture en bon état
- piscine 9 x 4,5 , bâti en résine Epoxy

VISITE VIRTUELLE SUR DEMANDE

Venez découvrir cet ensemble immobilier, Idéalement situé, avec beaucoup de potentiel.  
N'hésitez pas à contacter votre agence Guy Hoquet au 05 82 08 61 79 afin d'organiser une visite.

220 m<sup>2</sup>

9 pièce(s)

6  
chambres

3 sdb

4 parking(s)

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Année construction	1991
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Salle(s) de bains	3
WC	4
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz + pompe à chaleur
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert

Nombre de balcons	2
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	4
Piscine	Oui
Sous-sol	Oui
Date ERP	2024-06-26 10:48:52
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	91 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1390€ et 1950€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien





