



## Maison T9 (176 m<sup>2</sup>) à vendre à LEGUEVIN

LEGUEVIN 31490

**291 200 € \***

\* 291 200 € honoraires inclus

280 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET PIBRAC**

8 rue Principale

31820 PIBRAC

**05 61 11 19 10**

## Maison T9 (176 m<sup>2</sup>) à vendre à LEGUEVIN

MAISON 9 PIÈCES LUMINEUSE - AVEC JARDIN

Propice aux investisseurs et à l'installation de cabinet médical ou de services.

À vendre : à quelques kilomètres de Toulouse, Guy Hoquet PIBRAC vous propose cette maison de 9 pièces de 176 m<sup>2</sup> à LEGUEVIN (31490).

C'est une maison des années 70 de 2 niveaux. Elle est disposée comme suit : Au rez-de-chaussée par l'entrée et son escalier, nous accédons à une véranda, puis à une cuisine ouverte sur la salle à manger, dans le couloir nous passons devant une salle d'eau, les WC puis à une grande chambre de plus de 14m<sup>2</sup>. L'escalier que nous empruntons permet d'accéder à l'étage avec son salon -séjour de 28m<sup>2</sup> donnant sur un balcon orienté sud ouest, la cuisine ouverte meublée complète la partie jour.

Le couloir avec placard permet d'accéder à une salle d'eau, un WC avec point d'eau, et quatre chambre de 9 à 11 m<sup>2</sup> dont deux sont avec placard.

Vous pourrez garer soit devant la maison soit dans le garage derrière vos véhicules dans le grand garage de plus de 45m<sup>2</sup> et le local chaufferie et stockage de fuel.

La maison a été isolée extérieurement en totalité, dispose de fenêtres double vitrage PVC avec ses volets roulants PVC électriques, son portail d'entrée coulissant électrique aussi.

Elle nécessite d'être rafraîchie malgré un extérieur en bon état.

Un balcon et un jardin la complètent. Le terrain du bien est de 737 m<sup>2</sup>.

Il y a l'École Élémentaire Publique Jules Ferry et l'École Maternelle Publique Jean de la Fontaine à moins de 10 minutes à pied. Niveau transports en commun, on trouve cinq gares à moins de 10 minutes en voiture. La nationale N124 est accessible à 2 km. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur une bibliothèque, un tennis et un bassin de natation dans les environs. Il y a aussi un restaurant et un

commerce.

Cette maison est classée E tant pour la classe énergétique que pour la classe climatique, respectivement de 180 kWh/m<sup>2</sup>/an et de 55 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an. Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 2 500 € et 3 440 € en 2021.

Elle est proposée à l'achat pour 391 200 €. Le prix net est de 280 000 €. Honoraires à la charge de l'acquéreur : 4 % soit 11 200 € TTC.

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).

Prenez contact avec notre agence immobilière Guy Hoquet PIBRAC pour une première visite de cette maison en vente.

176 m<sup>2</sup>

9 pièce(s)

5  
chambres

2 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Lotissement	Oui
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1966
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	2

Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	GarageDouble,Extérieur
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2023-02-16 01:22:05
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	180 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2500€ et 3440€ au 01/01/2021

Photos du bien









