



## DEMEURE DE PRESTIGE, TOULOUSE NORD

TOULOUSE 31000

**1 260 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
FRONTON**

8 place du 11 novembre 1918  
31620 FRONTON

**05 61 35 03 41**

## DEMEURE DE PRESTIGE, TOULOUSE NORD

Magnifique demeure de prestige à 15 MINUTES de Toulouse, DIX pièces, de près de 400 m<sup>2</sup> de surface habitable, implantée sur un terrain de 8 388 m<sup>2</sup> (partiellement constructible).

L'accès à la propriété se fait par un grand portail en fer forgé, lequel vous plonge rapidement dans un univers luxuriant et verdoyant aux ambiances mêlées de Toscane et de Louisiane.

A l'intérieur, le hall d'accueil s'ouvre sur un grand salon de 81 m<sup>2</sup>, lumineux et chaleureux et un bureau.

Autre surprise, un second salon actuellement totalement dédié au septième art, accessible par une porte coulissante à galandage, puis en suivant, vous entrerez dans un espace bibliothèque avec une très jolie vue sur le jardin.

La cuisine de 50 m<sup>2</sup> (SieMatic), offre un coin repas spacieux et convivial également avec vue piscine. Pour recevoir de plus nombreux convives la maison propose une salle à manger - salle de réception. Nous trouvons également en rez-de-chaussée : WC, buanderie, salle d'eau et une surprenante « orangerie ».

A l'étage, un palier dessert, 3 belles chambres, une salle d'eau, un toilette séparé et une vaste suite parentale de 38 m<sup>2</sup>.

Le sous-sol accessible depuis le rez-de-chaussée par 2 escaliers offre 2 garages de 122 m<sup>2</sup> et 147 m<sup>2</sup>, un atelier, un local technique et un puits.

A L'extérieur le parc clos magnifiquement paysagé et arboré est un véritable havre de paix avec en point de convergence la piscine (10x5 m) et son espace jacuzzi. De grandes terrasses et une pergola bioclimatique parachèvent ce bien d'exception implanté aux portes de Toulouse et à 20 minutes de l'aéroport de Blagnac.

Le tout est dans un état d'entretien impeccable, matériaux nobles et prestations de très haut de gamme. Pour visiter ce bien incroyable, prenez rendez-vous avec Olivier ASTRUC.

394 m<sup>2</sup>

10 pièce(s)

4  
chambres

3 sde

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Année construction	1993
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) d'eau	3
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Pompe à chaleur + fuel
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Somptueux
Cheminée	Insert
Date ERP	2016-09-13 01:53:22
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	127 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3470€ et 4770€ au 01/01/2021

## Photos du bien











