



## Maison familiale de 154 m2 sur une parcelle d'environ 580 m2

CUGNAUX 31270

**399 000 € \***

\* 399 000 € honoraires inclus

382 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.45% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET CUGNAUX**

57 B Avenue de Toulouse

31270 Cugnaux

**0582086179**

## Maison familiale de 154 m2 sur une parcelle d'environ 580 m2

Nous avons le plaisir de vous présenter cette maison familiale T 6 /7 de 154 m2 située sur une parcelle de 580 m2 joliment arborée, proche de toutes commodités à pied, commerces à 800 m, transports L11 à 600 m, écoles (600 m collège, 1.5 km du lycée ).

Cette villa lumineuse et entretenue se compose comme suit :

- au rez-de-chaussée : d'une entrée, d'un salon séjour déplaçonné, avec cheminée, d'une cuisine avec accès direct à la véranda, possibilité d'ouvrir sur la pièce de vie,
- d'un bureau, d'une chambre de 17 m2 avec salle d'eau,
- d'un WC séparé
  
- à l'étage : de 4 chambres (une de 14,60 m2 ), d'une salle de bains, d'un WC séparé.

Vous bénéficierez également d'un garage de 24 m2 avec rochelle, d'une piscine avec dôme de protection, d'un abri de jardin, d'un carport 2 voitures et d'un parking pour 2 autres voitures.

Prestations : construction 1991

- menuiseries bois double vitrage, volets bois

- chauffage électrique
- isolation
- toiture en bon état , réfection 2015, zinguerie 2017, révision 2025
- ravalement façade 2022
- tableau électrique récent
- VMC récente

PISCINE 4 \*8 AVEC DÔME DE PROTECTION : liner 2023, pompe 2024

Vous pouvez appeler votre agence Guy Hoquet afin d'organiser une visite de ce bien situé dans un environnement recherché, au 05 82 08 61 79

154 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	1 sde	4 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Année construction	1990
Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert

Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	1
Piscine	Oui
Date ERP	2025-04-10 03:00:34
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	87 kWh/m2 par an
Conso Energ	166 kWh/m2 par an
Surface terrain	582 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2360€ et 3240€

---

Photos du bien





