



## Maison familiale de 154 m<sup>2</sup> sur une parcelle d'environ 580 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> sur une parcelle d'environ 580 m<sup>2</sup>

Nous avons le plaisir de vous présenter cette maison familiale T 6 /7 de 154 m<sup>2</sup> située sur une parcelle de 580 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> avec salle d'eau,
- d'un WC séparé
  
- à l'étage : de 4 chambres (une de 14,60 m<sup>2</sup> ), d'une salle de bains, d'un WC séparé.

Vous bénéficierez également d'un garage de 24 m<sup>2</sup> 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 20:48:16
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





