



## Appartement T 4 de 145 m2 avec terrasses

CUGNAUX 31270

**429 000 € \***

\* 429 000 € honoraires inclus

410 600 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.48% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET CUGNAUX**

57 B Avenue de Toulouse  
31270 Cugnaux

**0582086179**

## Appartement T 4 de 145 m2 avec terrasses

TOULOUSE ST SIMON : Nous avons le plaisir de vous présenter cet appartement spacieux et lumineux de 145 m2, situé dans une résidence sécurisée avec piscine ouverte exclusivement aux résidents de ce bâtiment.

Situé au 4ème et dernier étage avec ascenseur, vous bénéficierez d'une vue exceptionnelle sur les Pyrénées, et sur un parc magnifiquement arboré. Pas de vis-à-vis !

Il se compose comme suit :

- d'une belle entrée, d'un cellier, d'un WC
- d'une cuisine ouverte sur le salon-séjour formant un espace de vie de 55 m2, avec de grandes baies vitrées donnant sur la terrasse
- d'une suite parentale avec salle d'eau, donnant sur une terrasse privative
- de deux autres chambres, d'une salle d'eau, d'un dressing
- d'un second WC dans la partie nuit

Cet appartement a été rénové fin 2023, offrant de beaux espaces de vie, donnant tous sur une terrasse.

Prestations :

- chauffage électrique, climatisation réversible
- menuiseries PVC double vitrage, volets roulants PVC
- terrasse tout autour de l'appartement

- cuisine aménagée et équipée

La résidence de 2004 est bien entretenue, proche de tous commerces, des transports (L11), métro à 10 mn, de la base de loisirs de la Ramée et de son golf.

Vous bénéficierez d'une grande place de parking en sous-sol, d'une seconde en extérieur, et de 2 caves/celliers.

Bien rare sur le secteur !

Vous pouvez appeler votre agence Guy Hoquet, afin de prévoir une visite de ce bien sans tarder !

|                    |            |            |       |       |              |
|--------------------|------------|------------|-------|-------|--------------|
| 145 m <sup>2</sup> | 4 pièce(s) | 3 chambres | 1 sdb | 1 sde | 2 parking(s) |
|--------------------|------------|------------|-------|-------|--------------|

## Fiche technique du bien

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Année construction    | 2004                        |
| Fenêtres              | PVC Double Vitrage          |
| Salle(s) de bains     | 1                           |
| Salle(s) d'eau        | 1                           |
| WC                    | 2                           |
| Cuisine               | Américaine Aménagée Equipée |
| Type Chauffage        | Individuel                  |
| Mécanisme Chauffage   | Radiateur                   |
| Mode Chauffage        | Electrique                  |
| Nombre de caves       | 2                           |
| Nombre de terrasse    | 3                           |
| Type de Stationnement | Exterieur_Couvert           |
| Nombre places parking | 2                           |
| Digicode              | Oui                         |

---

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Piscine                            | Oui                 |
| Date ERP                           | 2025-04-02 19:43:31 |
| Diagnostic Energétique             | Oui                 |
| Valeur consommation énergie finale | 77 kWh/m2 par an    |
| Conso Energ                        | 177 kWh/m2 par an   |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1960€ et 2700€

---

## Photos du bien



