

Maison - 195 m<sup>2</sup>

VILLENEUVE TOLOSANE

HAI

Prix : 517 000 € \*

Prix Honoraire Exclus : 500 000 €

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge de l'acquéreur



## DESCRIPTION DU BIEN

Exclusivité et visite virtuelle immersive 3D disponible !

Coup de cœur de l'agence ! Située dans un cadre paisible et magnifiquement arboré, cette villa de plain-pied de type 5, offrant 195 m<sup>2</sup> au total (171 m<sup>2</sup> habitables + véranda de 24 m<sup>2</sup>), s'implante sur une parcelle de 1722 m<sup>2</sup>. Vous découvrirez un grand espace de vie lumineux d'environ 75 m<sup>2</sup>, comprenant une entrée avec placards, un salon, une salle à manger et une cuisine ouverte équipée et aménagée. Elle dispose également d'un WC séparé et d'une véranda récente. L'espace nuit se divise en deux parties : la première comprend trois chambres avec placards intégrés, un dressing, ainsi qu'une salle de bains avec douche, baignoire et WC. La deuxième partie accueille une spacieuse suite parentale d'environ 28 m<sup>2</sup> avec salle d'eau, WC, coin bureau et placard. La villa bénéficie également de nombreux espaces pratiques : un cellier, une buanderie, ainsi qu'un garage carrelé et isolé (27 m<sup>2</sup>).

Côté extérieur, vous profiterez d'une piscine traditionnelle de 10x5, d'un local technique, d'un atelier isolé (19 m<sup>2</sup>), d'un chalet en

bois (12 m<sup>2</sup>), d'une cabane, d'un puits avec arrosage intégré, ainsi qu'un espace potager et un poulailler. De multiples places de stationnement sont disponibles sur la propriété dont deux couvertes.

Les équipements sont récents et de qualité : menuiseries en double vitrage avec volets roulants électriques, système de climatisation réversible gainable, climatisations réversibles, panneaux solaires neufs pour l'autoconsommation, toiture récemment nettoyée, isolation des combles réalisée, porte de garage sectionnelle et portail coulissant automatisés, visiophone, villa parfaitement entretenue...

Un véritable havre de paix à découvrir !

Villes proches : Portet-sur-Garonne, Roques, Cugnaux, Frouzins... (3.40 % d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.)

## LE BIEN EN DETAIL

Référence : 145  
Ville : villeneuve tolosane  
Transaction : Vente  
Type de bien : Maison  
Prix honoraires : 517 000 €  
Taxe foncière : 2 822 €  
Surface : 195 m<sup>2</sup>  
Terrain : 1722 m<sup>2</sup>  
Année de construction : 2000

Nbr de pièces : 5  
Nbr de chambres : 4



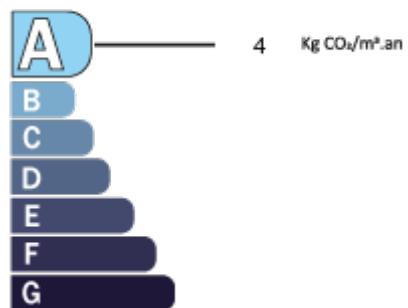
## DIAGNOSTICS DPE - GES

Consommation énergétique  
en KWh/m<sup>2</sup>/an  
Coûts annuels estimés (2026) :  
mini. 1830€ max. 2520€



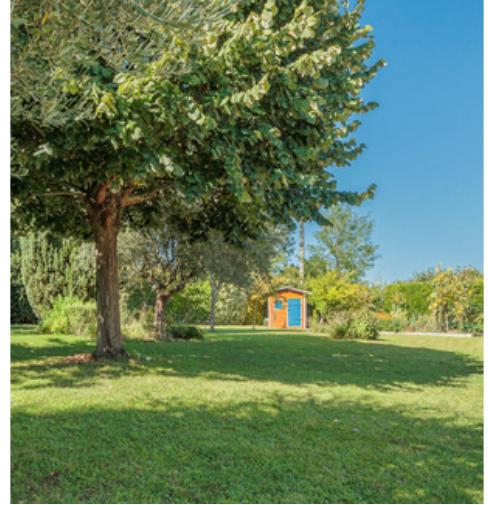
Émission de gaz à effet de serre  
en Kg éq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

\* Dont émissions de gaz  
à effet de serre



## LE BIEN EN PHOTOS





 L'immobilier  
TOLOSAIN

2 rue Saint-Laurent  
31270 - Villeneuve-Tolosane  
Tél. 05 61 31 00 31