

Maison - 124 m<sup>2</sup>  
CUGNAUX

HAI  
Prix : 530 000 € \*  
Prix Honoraire Exclus : 512 000 €  
\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge de l'acquéreur



## DESCRIPTION DU BIEN

Exclusivité et visite virtuelle immersive 3D disponible sur demande.

Bien rare sur le secteur ! Idéalement située, au calme et à seulement quelques minutes à pied du centre-ville de Cugnaux, cette villa neuve de plain-pied (2024), conforme aux performances RE 2020, offre une superficie d'environ 124 m<sup>2</sup> sur une parcelle entièrement clôturée de 451 m<sup>2</sup>. Elle est composée d'une pièce à vivre lumineuse et traversante de plus de 50 m<sup>2</sup> avec accès au cellier et au garage.

La partie nuit est composée de quatre chambres dont une suite parentale de 23 m<sup>2</sup>, d'une salle de bains avec WC et d'un second WC. À l'extérieur, vous apprécierez une terrasse carrelée sans vis-à-vis avec un espace pour y installer votre spa, une aire de stationnement et trottoirs entièrement pavés d'environ 120 m<sup>2</sup> et une dépendance de 13 m<sup>2</sup> environ. Le tout est complété par un portail coulissant automatisé et une porte de garage motorisée.

La villa dispose également de prestations domotiques (volets roulants électriques centralisés, chauffage réversible gainable) et de matériaux modernes et de qualité.

N'attendez plus : contactez-nous et venez poser vos valises dans ce bien d'exception !

(3.52 % d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.)

## LE BIEN EN DETAIL

Référence : 156  
Ville : cugnaux  
Transaction : Vente  
Type de bien : Maison  
Prix honoraires : 530 000 €  
Taxe foncière : 1 644 €  
Surface : 124 m<sup>2</sup>  
Terrain : 451 m<sup>2</sup>

Nbr de pièces : 5  
Nbr de chambres : 4



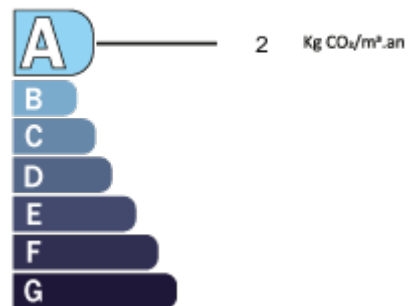
## DIAGNOSTICS DPE - GES

Consommation énergétique  
en KWh/m<sup>2</sup>/an  
Coûts annuels estimés (2026) :  
mini. 750€ max. 920€



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

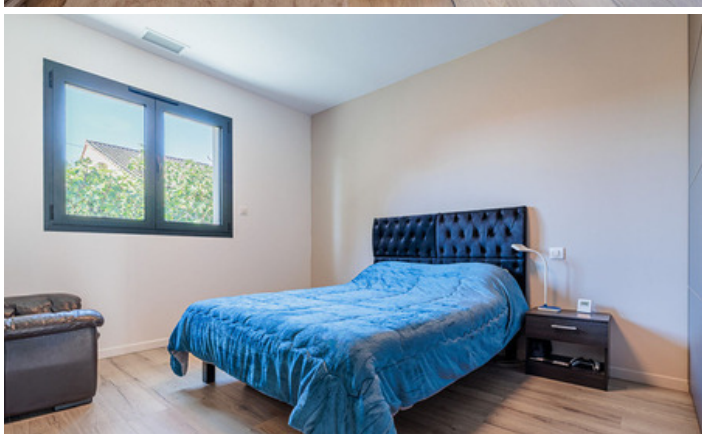
\* Dont émissions de gaz  
à effet de serre



## LE BIEN EN PHOTOS







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