

Maison - 167 m<sup>2</sup>  
CUGNAUX

HAI  
Prix : 336 000 € \*  
Prix Honoraire Exclus : 320 000 €  
\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge de  
l'acquéreur



## DESCRIPTION DU BIEN

Exclusivité et visite virtuelle immersive 3D disponible sur demande !

Idéalement située en impasse, au calme, et à proximité immédiate de toutes les commodités de Cugnaux, venez découvrir cette villa cossue de type 6 développant environ 167 m<sup>2</sup>, implantée sur une parcelle clôturée de 520 m<sup>2</sup>.

Au rez-de-chaussée, vous bénéficierez d'un hall d'entrée spacieux avec placard, d'une chambre, d'un salon avec accès à une terrasse couverte (16 m<sup>2</sup>) et d'un double garage chauffé et carrelé de 52 m<sup>2</sup> (hauteur sous plafond : 3 m) avec espace buanderie et deux portes sectionnelles motorisées.

À l'étage, accessible par un magnifique escalier avec palier, un dégagement avec placard dessert un second salon avec cheminée (foyer ouvert) donnant accès à un balcon couvert (16 m<sup>2</sup>), une cuisine dînatoire, quatre chambres (de 10,40 à 16 m<sup>2</sup>) dont une avec point d'eau, une salle de bains et un WC indépendant.

Les extérieurs, agréablement arborés, offrent une cour pouvant accueillir plusieurs véhicules, un porche d'entrée (8 m<sup>2</sup>), des trottoirs en béton et un forage.

Les atouts : environnement recherché, maison familiale lumineuse bénéficiant de belles ouvertures, construction traditionnelle sur vide sanitaire avec planchers hourdis béton, sols et escalier en marbre, volets roulants électriques et manuels, chauffage au gaz de ville, tableaux électriques refaits.

A découvrir sans tarder ! (5.00 % d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.)

## LE BIEN EN DETAIL

Référence : 188  
Ville : cugnaux  
Transaction : Vente  
Type de bien : Maison  
Prix honoraires : 336 000 €  
Taxe foncière : 3 000 €  
Surface : 167 m<sup>2</sup>  
Terrain : 520 m<sup>2</sup>  
Nbr d'étage : 1

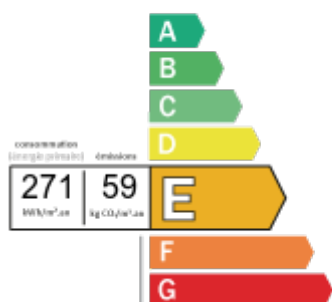
Nbr de pièces : 6  
Nbr de chambres : 5



## DIAGNOSTICS DPE - GES

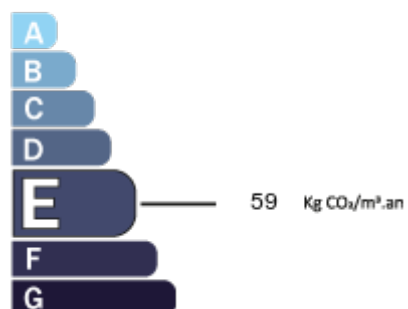
Consommation énergétique  
en KWh/m<sup>2</sup>/an

Coûts annuels estimés (2026) :  
mini. 3940€ max. 5340€



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  
TOULOUSAIN

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