



## RARE COEUR DES MINIMES MAGNIFIQUE MAISON RÉNOVÉE 6 CHAMBRES GRAND GARAGE

TOULOUSE 31200

**967 000 € \***

\* 967 000 € honoraires inclus

935 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.42% TTC à la charge de  
l'acquéreur.

Guy HOQUET TOULOUSE  
MINIMES

48 bis Avenue des Minimes  
31200 Toulouse

0561628585

## RARE COEUR DES MINIMES MAGNIFIQUE MAISON RÉNOVÉE 6 CHAMBRES GRAND GARAGE

Idéalement située dans le quartier des Minimes, cette maison entièrement rénovée offre 230 m<sup>2</sup> habitables et séduit par ses volumes généreux, son cachet et ses prestations haut de gamme. À proximité immédiate du centre-ville, du métro Claude Nougaro, des écoles, des commerces et des transports, elle bénéficie d'une vie de quartier agréable et dynamique.

Érigée sur une parcelle de 414 m<sup>2</sup>, elle dispose d'une belle cour privative, permettant de stationner plusieurs véhicules en complément de son immense garage de 84 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée.

Un agencement idéal sur plusieurs niveaux

- Rez-de-chaussée
- Grand garage de 84 m<sup>2</sup>, idéal pour plusieurs véhicules et du stockage
- Cour privative avec possibilité de stationner plusieurs voitures

- 1er étage : Un espace de vie lumineux et chaleureux
- Belle entrée avec placards intégrés
- Spacieuse pièce de vie de 40 m<sup>2</sup>, traversante sud-nord, baignée de lumière et agrémentée d'une cheminée
- Cuisine de 23 m<sup>2</sup>, aménagée sur mesure, offrant un espace fonctionnel et esthétique
- Grande verrière, ajoutant du charme et du cachet à l'ensemble
- Bureau / chambre d'amis, avec sa salle d'eau privative, parfait pour recevoir
- Espace buanderie, pour plus de praticité
- 2ème étage : Un véritable espace nuit
- 5 chambres spacieuses, idéales pour une grande famille
- 2 salles d'eau et une salle de bain modernes et élégantes, parfaitement aménagées
- Dernier étage : Un espace loisirs
- Superbe salle de jeux de 89 m<sup>2</sup> au sol (20 m<sup>2</sup> Carrez), pouvant être aménagée en espace détente, home cinéma ou bureau

Des prestations de qualité

- Chauffage par pompe à chaleur gainable & cumulus thermodynamique, pour un confort optimal
- Excellente performance énergétique : DPE B ? GES A

Estimation des coûts annuels : entre 1 380 € et 1 940 € par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2531E0347096F

- Volumes généreux et belles finitions, alliant charme de l'ancien et confort moderne

Un bien rare, mêlant élégance et praticité, dans un quartier recherché, à proximité immédiate de toutes les commodités.

Prix : 967 000 € FAI (Honoraires à la charge de l'acquéreur).

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ".

Ne manquez pas cette opportunité unique !

Contactez-nous dès maintenant pour une visite.

230 m<sup>2</sup>

9 pièce(s)

6  
chambres

1 sdb

3 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Etage	4
Nombre étages	4
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	64 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1940
Vis-à-vis	Non
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	3
WC	2
Cuisine	Américaine Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Eau chaude	Individuelle
Etat intérieur	Excellent

---

Nombre de caves	1
Nombre de balcons	2
Type de Stationnement	Garage Double
Digicode	Oui
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	82 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien

