



RARE COEUR DES MINIMES MAGNIFIQUE MAISON RÉNOVÉE 6 CHAMBRES GRAND GARAGE

Toulouse 31200

889 000 € *

* 889 000 € honoraires inclus

864 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 25000€ 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 m² 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 m², elle dispose d'une belle cour privative, permettant de stationner plusieurs véhicules en complément de son immense garage de 84 m² au rez-de-chaussée.

Un agencement idéal sur plusieurs niveaux

- Rez-de-chaussée
- Grand garage de 84 m², 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 m², traversante sud-nord, baignée de lumière et agrémentée d'une cheminée
- Cuisine de 23 m², 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 m² au sol (20 m² 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 : 889 000 € 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 ".

Ne manquez pas cette opportunité unique !

Contactez-nous dès maintenant pour une visite.

230 m²

9 pièce(s)

6
chambres

1 sdb

3 sde

1 parking(s)

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	82 kWh\m2 par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0
Nombre de caves	1
Mode Chauffage	Climatisation réversible + électrique
Type Chauffage	Individuel
Année construction	1940
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	3
WC	2
Surface terrain	414 m2

Photos du bien

