



## Maison coeur Minimes - 5 chambres - jardin - grand garage

Toulouse 31200

**699 000 € \***

\* 699 000 € honoraires inclus

676 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 28000€ TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET TOULOUSE  
MINIMES**

48 bis Avenue des Minimes  
31200 Toulouse

**0561628585**

## Maison coeur Minimes - 5 chambres - jardin - grand garage

Maison familiale rénovée de 155 m<sup>2</sup> au coeur du quartier des Minimes - 5 chambres - Jardin Grand garage

À découvrir sans tarder ! Idéalement située au coeur du quartier prisé des Minimes, cette belle maison familiale entièrement rénovée allie modernité, confort et emplacement idéal. Avec ses 155 m<sup>2</sup> habitables, son jardin arboré, et son grand garage isolé de 25 m<sup>2</sup>, elle est parfaite pour une famille en quête d'espace et de tranquillité.

Un agencement optimisé pour le confort

Rez-de-chaussée :

Une jolie entrée avec placard, pratique et fonctionnelle

Un espace de vie lumineux de 50 m<sup>2</sup>, comprenant un salon spacieux et une cuisine ouverte avec îlot central

Un accès direct au garage depuis la maison

Une chambre avec sa salle d'eau privative avec WC, idéale pour un parent, un ado ou une chambre d'amis

À l'étage : Un bel espace nuit composé de 4 chambres :

Suite parentale avec un grand dressing de 11 m<sup>2</sup>

Trois autres chambres lumineuses

Une buanderie pour plus de praticité

Une grande salle de bain avec douche et baignoire  
Un WC séparé

Un extérieur agréable et au calme  
Parcelle de 409 m<sup>2</sup> clôturée, offrant un joli jardin arboré  
Maison non mitoyenne, située en retrait de la rue, garantissant calme et intimité  
Façades extérieures entièrement rénovées

Une rénovation complète et des prestations de qualité

Isolation totale des murs intérieurs pour un confort thermique optimal  
Toiture neuve  
Plomberie et électricité refaites à neuf  
Menuiseries neuves avec double vitrage  
Volets roulants électriques centralisés sur l'ensemble de la maison  
Fenêtres oscillo-battantes avec moustiquaires intégrées  
Chauffage au gaz récent

Un emplacement recherché

À deux pas du métro Claude Nougaro et du Canal du Midi  
Proche des écoles, commerces et du Jardin Japonais

Prix de vente : 728 000 € FAI (frais d'agence inclus, charge acquéreur)

DPE : C

Estimation des coûts annuels : entre 1 960 € et 2 680 € par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023

"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)".

Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et découvrir cette maison aux prestations soignées !

155 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	1 sde	1 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	139 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Mode Chauffage	Gaz

Type Chauffage	Individuel
Année construction	1958
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2

## Photos du bien



