



## Maison 4 pièces (81 m<sup>2</sup>) à vendre à LAUNAGUET

Toulouse 31200

**250 000 € \***

\* 250 000 € honoraires inclus

234 747 € Hors Honoraires

Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET TOULOUSE  
MINIMES**

48 bis Avenue des Minimes  
31200 Toulouse

**0561628585**

## Maison 4 pièces (81 m<sup>2</sup>) à vendre à LAUNAGUET

À vendre à la limite entre Toulouse et Launaguet, entre verdure et petits bâtiments (1 étage max) dans un cadre propre et bien entretenu venez décrouvrir cette charmante maison récente (2012) en duplex de 80 m<sup>2</sup> qui offre un cadre de vie agréable et pratique.

Cette maison duplex traversante est composée au rez de chaussée d'un grand salon de plus de 25m<sup>2</sup> qui donne sur une terrasse et un jardin de 83m<sup>2</sup>. Une cuisine séparée aménagée de plusieurs rangements permettant de mettre tous les appareils électroménager, on peut également rajouter des meubles hauts si nécessaires. Il est également possible d'ouvrir la cuisine sur le séjour pour faire un très bel espace de d'environ 34m<sup>2</sup> (sans perdre d'espaces pour mettre des meubles et des rangements).

Il y a également un grand WC permettant de mettre la machine LL et un grand garage de 16m<sup>2</sup> (3 mètres de large sur 5.51 de long). Le garage bénéficie d'une très grande hauteur sous plafond, ce qui permet de créer une mezzanine afin de stocker affaires, vélos ou autres...On peut également stationner une petite voiture devant le garage et il y a des places "invités" à proximité.

A l'étage se trouve trois chambres sans vis-à-vis, chacune équipée de placards aménagés. 1 grande salle de bain avec meuble double vasque, baignoire et WC.

La proximité avec les transports en commun, un arrêt de bus est seulement à 300 mètres, le métro (ligne B) en 8 minutes en bus et la rocade à 4 minutes en voiture.

Vous appréciez également la proximité des commodités telles que le supermarché So.bio à 500 mètres et Auchan à 1100 mètres. Les écoles, dont l'école élémentaire publique Arthur Rimbaud à 400 mètres, sont à quelques pas, idéales pour les familles.

Pour vos loisirs, le Parc de la Violette est à seulement 13 minutes à pied. Ne manquez pas cette opportunité d'acquérir une maison bien située et fonctionnelle, au prix attractif de 230 000 €. Contactez-nous pour plus d'informations.

#### PHOTOS DE L'AMEUBLEMENT GENEREES PAR L'AI

|                   |            |            |
|-------------------|------------|------------|
| 80 m <sup>2</sup> | 4 pièce(s) | 3 chambres |
|-------------------|------------|------------|

#### Fiche technique du bien

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Diagnostic Energétique                               | Oui                           |
| Conso Energ  | 192 kWh/m <sup>2</sup> par an |
| Mode Chauffage                                       | Électrique                    |
| Type Chauffage                                       | Individuel                    |
| Mécanisme Chauffage                                  | Convector                     |
| Année construction                                   | 2012                          |
| Nb Lots Copropriété                                  | 8                             |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours     |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 520 €                         |
| Surface terrain                                      | 140 m <sup>2</sup>            |

## Photos du bien

