



Rare - au cœur de Villefranche-de-Lauragais, belle maison de village rénovée

Villefranche-de-Lauragais 31290

449 000 € *

* 449 000 € honoraires inclus

430 000 € Hors Honoraires

Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET TOULOUSE
MINIMES**

48 bis Avenue des Minimes

31200 Toulouse

0561628585

Rare - au cœur de Villefranche-de-Lauragais, belle maison de village rénovée

En plein cœur du charmant village de Villefranche-de-Lauragais, découvrez ce bien rare sur le secteur : Une superbe maison de village de 140 m² habitables, alliant authenticité, volumes généreux et prestations contemporaines.

Entièrement rénovée avec goût, elle séduit par sa luminosité, sa qualité de rénovation et son emplacement privilégié, à deux pas des commerces, des écoles et de la gare, avec un accès autoroute très rapide, permettant de rejoindre le centre-ville de Toulouse en seulement 30 minutes.

Dès l'entrée, une belle verrière sur mesure et un placard intégré donnent le ton : celui d'une rénovation élégante et fonctionnelle.

La pièce de vie de plus de 45 m² offre un espace convivial comprenant un salon chaleureux équipé d'un poêle à granulés, une salle à manger lumineuse et une cuisine ouverte, moderne et entièrement équipée.

Au rez-de-chaussée, une suite parentale avec placards aménagés et salle d'eau avec WC propose un confort de plain-pied rare dans ce type de bien.

La pièce de vie s'ouvre sur une charmante cour en pierre, intime et sans vis-à-vis, parfaite pour vos repas d'été ou vos moments de détente.

Attenante à la cour, une dépendance pratique et fonctionnelle complète l'ensemble — idéale pour du rangement, un atelier ou un espace supplémentaire selon vos besoins.

À l'étage, l'espace nuit se compose de trois chambres, d'un bureau, et d'une seconde salle d'eau avec WC, idéale pour une vie de famille.

Côté confort :

- Rénovation complète récente
- Poêle à granulés dans le salon + chauffage électrique
- Menuiseries double vitrage
- Volets roulants solaires
- Garage attenant avec point d'eau
- Dépendance attenante à la cour

Un bien rare, lumineux, calme et sans travaux à prévoir, qui offre une vraie vie de village tout en bénéficiant d'une situation idéale, proche des commodités, des transports et de Toulouse.

Possibilité en sus du prix acquérir 1 dépendance de presque 30 m² attenante pour soit des garages, soit agrandir la maison ou encore créer une activité.

Prix : 449 000 € FAI – honoraires à la charge de l'acquéreur

DPE D / GES B

Estimation des coûts annuels : entre 2 380 € et 3 290 € 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 ».

140 m ²	5 pièce(s)	4 chambres	2 sde	1 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	--------------

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	224 kWh/m ² par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Mode Chauffage	Électrique, Poêle à granulés
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur

Année construction

1900

Salle(s) d'eau

2

WC

2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien





