



## Immeuble Cugnaux Centre Ville

CUGNAUX 31270

**Guy HOQUET CUGNAUX**

57 B Avenue de Toulouse  
31270 Cugnaux

**0582086179**

## Immeuble Cugnaux Centre Ville

Nous avons le plaisir de vous présenter cet ensemble immobilier de 104 m<sup>2</sup> à usage d'habitation et commercial situé au Coeur de ville de Cugnaux , proche de toutes commodités et transports. Libre de tout commerce ou possibilité de continuer l'activité de fleuriste avec bilans à l'appui, beaucoup de potentiel.

Idéalement situé, cet immeuble peut convenir à plusieurs projets :

- une habitation principale,
- une profession libérale,
- la reprise de l'activité, ou tout autre commerce, avec ou sans habitation principale
- un investissement locatif.

Il se compose comme suit :

Au rez-de-chaussée :

- d'un local de 18 m<sup>2</sup> à usage commercial, (exploité en boutique de fleurs), d'une cuisine de 25 m<sup>2</sup> à usage de réserve à ce jour, avec accès sur le jardin

- à l'étage :

de deux chambres dont une de 18 m<sup>2</sup>, d'un bureau, d'une salle d'eau avec WC

Prestations :

- chauffage électrique

- appartement entièrement rénové, avec menuiseries PVC double vitrage
- isolation refaite
- jardin

Prix de vente 295 000 €  
frais d'agence charges acquéreurs 5 %

Ce bien a beaucoup de charme et d'atouts, divers projets peuvent être envisagés grâce à son emplacement numéro 1.

Vous pouvez appeler votre agence Guy Hoquet afin de prévoir une visite au 05 82 08 61 79

104 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	2 chambres
--------------------	------------	------------

## Fiche technique du bien

Date ERP	2025-01-16 00:08:18
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	194 kWh/m <sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 820€ et 1140€ au 01/01/2021