



## Maison familiale d'environ 220 m<sup>2</sup> située sur Roques avec une parcelle arborée de 1 356 m<sup>2</sup>

ROQUES 31120

**450 000 € \***

\* 450 000 € honoraires inclus

432 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.17% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET CUGNAUX**

57 B Avenue de Toulouse  
31270 Cugnaux

**0582086179**

## Maison familiale d'environ 220 m<sup>2</sup> située sur Roques avec une parcelle arborée de 1 356 m<sup>2</sup>

Nous avons le plaisir de vous présenter cette maison familiale de 8 pièces d'une surface d'environ 220 m<sup>2</sup>, située dans un environnement agréable et recherché, sur une parcelle d'environ 1 356 m<sup>2</sup>.  
Maison des années 80, de très belle construction sur vide sanitaire, sous-sol de 47 m<sup>2</sup>, cave de 18 m<sup>2</sup>

Elle se compose comme suit :

Au rez-de-chaussée :

- d'une entrée spacieuse, d'une cuisine aménagée et équipée de 14 m<sup>2</sup>, d'une buanderie, d'un salon-séjour de 47 m<sup>2</sup> avec cheminée foyer ouvert,
- de trois grandes chambres (12; 14; 16),
- d'une salle d'eau récente,
- d'un cellier/dressing, seconde salle d'eau
- d'un WC
- d'une buanderie

A l'étage :

- de deux autres chambres (14 et 16 m<sup>2</sup>)
- d'une salle de bains

- d'une mezzanine de 22 m<sup>2</sup> avec possibilité d'aménager une 6ème chambre

Vous bénéficierez également d'un garage de 16 m<sup>2</sup>

Prestations : construction traditionnelle, pièces spacieuses

- menuiseries bois double vitrage, volets bois
- chauffage au gaz, chaudière à condensation récente
- isolation, laine de roche
- toiture nettoyée et en bon état, solin refait

Bien rare sur le secteur

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

220 m <sup>2</sup>	8 pièce(s)	5 chambres	2 sde
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Année construction	1981
Fenêtres	Bois double vitrage
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Cheminée	Foyer ouvert
Type de Stationnement	GarageFerme,SousSol

Nombre garages/Box	1
Piscine	Non
Date ERP	2025-05-20 07:53:50
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	181 kWh/m <sup>2</sup> par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien







