



## Exclusivité - Maison de 4 pièces, 99 m<sup>2</sup> -Un cadre de vie idéal entre modernité et convivialité

VILLENEUVE TOLOSANE 31270

**Guy HOQUET**  
**BLAGNAC**

23 rue Prosper Ferradou  
31700 BLAGNAC

05 34 46 25 48

## Exclusivité - Maison de 4 pièces, 99 m<sup>2</sup> -Un cadre de vie idéal entre modernité et convivialité

Située dans un quartier résidentiel et paisible de Villeneuve Tolosane, cette maison de 99 m<sup>2</sup> est une véritable pépite pour les familles ou les amateurs d'espace et de confort. Proche des commodités et des axes de transport, elle allie praticité et tranquillité, offrant un cadre de vie agréable et sécurisé.

Dès votre arrivée, vous serez conquis par son extérieur soigné et son jardin arboré, idéal pour profiter des beaux jours en toute sérénité. La maison se compose de 3 chambres lumineuses, dont une suite parentale, ainsi que d'un salon-séjour spacieux et baigné de lumière naturelle. La cuisine, aménagée et fonctionnelle, ouvre sur une terrasse conviviale, parfaite pour les repas en famille ou entre amis.

Les volumes généreux et l'agencement optimisé de cette maison en font un lieu de vie chaleureux et pratique. Le jardin, entièrement clos, est un atout majeur pour les enfants ou pour organiser des moments de détente en plein air.

Chaque pièce a été pensée pour offrir un confort optimal, avec des espaces de rangement astucieux et une ambiance cosy. La maison est également dotée d'un garage, ce qui est un vrai plus pour le quotidien.

Cette maison chaleureuse, représente une opportunité rare pour ceux qui recherchent un cadre de vie paisible, tout en bénéficiant d'un accès facile aux commodités et aux transports. Son potentiel est immense, et elle saura séduire les familles en quête d'un lieu où il fait bon vivre.

Contactez Paul Narbonne 06.11.70.10.76 pour plus d'informations ou pour organiser une visite !

288 000€ HAI charge vendeur.

DPE : D

GES : A

Les information sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques:  
[www.géorisques.gouv.fr](http://www.géorisques.gouv.fr)

99.16 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	1
Distance Train	4.5 km
Accès tramway	19 min
Accès Gare	3 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1979
Neuf - Ancien	Ancien
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur

Mode Chauffage	Electrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Type de Stationnement	Garage Simple
Nombre garages/Box	1
Piscine	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2025-09-24 01:38:22
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	97 kWh/m2 par an
Conso Energ	185 kWh/m2 par an
Surface terrain	538 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1020€ et 1450€ au 01/01/2021

Photos du bien





