



## Maison T5 de plain-pied de 164 m2 sur une parcelle d'environ 1 220 m2

CUGNAUX 31270

**576 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET CUGNAUX**

57 B Avenue de Toulouse  
31270 Cugnaux

**0582086179**

## Maison T5 de plain-pied de 164 m2 sur une parcelle d'environ 1 220 m2

Cugnaux (proche Tournefeuille)

Nous avons le plaisir de vous présenter cette villa T5 de plain-pied de 164 m2 située dans une impasse, dans un quartier calme et recherché. Elle bénéficie d'un cadre de vie paisible et sans vis-à-vis. Son terrain de 1 220 m<sup>2</sup>, magnifiquement arboré, offre un espace extérieur agréable, agrémenté d'une piscine dont la stabilité et l'étanchéité sont garanties à vie grâce à une structure en béton armé.

L'intérieur se compose comme suit :

**Entrée accueillante :** Un hall spacieux avec de grands placards de rangement, vous menant vers les différentes parties de la maison.

**Espace de vie lumineux :** Un vaste salon et une salle à manger ouverts sur une véranda chauffée, parfaite pour profiter de la lumière naturelle toute l'année. La cuisine, moderne et bien équipée, s'ouvre sur deux terrasses, avec accès direct à la piscine, un cellier complète cet espace pratique pour plus de rangement. Vous bénéficierez également d'une cheminée double face (salon/cuisine).

**Espace nuit confortable :** Quatre chambres avec placards intégrés, dont deux disposent de grandes baies vitrées donnant directement sur une terrasse, offrant à la fois lumière et accès direct à l'extérieur. La salle de bain et la salle d'eau sont équipées de meubles et de doubles vasques, offrant tout le confort

nécessaire. Deux WC séparés complètent l'ensemble.

Des prestations de qualité :

- Menuiseries en PVC double vitrage, chauffe-eau thermodynamique,
- isolation des combles renforcée (plus de 50 cm)
- arrosage automatique, puits
- portail électrique
- entrée goudronnée, stationnement possible pour plusieurs voitures
- garage isolé de 26 m<sup>2</sup>
- plusieurs terrasses équipées de stores bannes électriques

Cette maison allie confort, praticité et luminosité dans un cadre verdoyant et tranquille, à proximité des commodités.

Bien rare sur le secteur !

Vous pouvez appeler votre agence Guy Hoquet Cugnaux au 05 82 08 61 79 afin d'organiser une visite de ce bien.

164 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde	3 parking(s)
--------------------	------------	---------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Année construction	2004
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Piscine	Oui
Date ERP	2025-03-04 02:04:30
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	154 kWh/m2 par an
Surface terrain	1220 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---



Photos du bien







