



## En exclusivité Toulouse – Quartier Marengo-Médiathèque magnifique appartement 2 pièces de 52 m<sup>2</sup> en dernier étage

Toulouse 31500

**269 000 € \***

\* 269 000 € honoraires inclus

260 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 9000€ TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET TOULOUSE  
MINIMES**

48 bis Avenue des Minimes  
31200 Toulouse

**0561628585**

## En exclusivité Toulouse – Quartier Marengo-Médiathèque magnifique appartement 2 pièces de 52 m<sup>2</sup> en dernier étage

Magnifique appartement 2 pièces dernier étage de 52 m<sup>2</sup> à Toulouse – Quartier Marengo-Médiathèque

Idéalement situé dans le quartier prisé de Marengo-Médiathèque, cet appartement de charme se trouve au deuxième et dernier étage d'une petite copropriété art déco. Offrant 52 m<sup>2</sup> de surface bien agencée, il bénéficie d'une luminosité remarquable et d'un balcon agréable, parfait pour profiter des beaux jours.

Entièrement rénové avec soin, l'appartement se distingue par son parquet élégant, sa belle hauteur sous plafond et des finitions de qualité.

Il se compose:

- d'une belle entrée,
- d'un séjour donnant sur balcon,
- d'une cuisine équipée et fonctionnelle,
- d'un toilette séparé,
- d'une suite comprenant la chambre, dressing et salle de bains avec baignoire.
- une cave vient compléter ce bien.

Le chauffage est au gaz, et vous profiterez également du double vitrage ainsi que d'une toiture récemment isolée, assurant ainsi un excellent confort thermique. Le diagnostic de performance énergétique est classé D.

La copropriété est bien entretenue, et les charges mensuelles s'élèvent à seulement 95 €, incluant l'eau froide. Pas de procédure en cours.

A 2 pas du centre ville, du métro ligne A, de la gare Matabiau, des commerces et écoles.

Proposé au prix de 269 000 € frais d'agence inclus, cet appartement représente une opportunité rare à ne pas laisser passer !

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

|                   |            |            |       |
|-------------------|------------|------------|-------|
| 52 m <sup>2</sup> | 2 pièce(s) | 1 chambres | 1 sdb |
|-------------------|------------|------------|-------|

## Fiche technique du bien

|                                                      |                               |
|------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Diagnostic Energétique                               | Oui                           |
| Conso Energ                                          | 196 kWh/m <sup>2</sup> par an |
| Cuisine                                              | Équipée                       |
| Mode Chauffage                                       | Gaz                           |
| Type Chauffage                                       | Individuel                    |
| Mécanisme Chauffage                                  | Radiateur                     |
| Année construction                                   | 1965                          |
| Salle(s) de bains                                    | 1                             |
| WC                                                   | 1                             |
| Nb Lots Copropriété                                  | 6                             |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours     |

Charges annuelles (ALUR)

1140 €

## Photos du bien

