



262 000 €

A VENDRE -CUGNAUX - Centre ville -  
Maison 4 pièces avec jardin arboré et  
garage .

05 61 51 06 58

Nestenn Plaisance Du Touch  
95 Avenue des Pyrénées  
31830 Plaisance Du Touch

**N° Mandat : 5218 / Réf : 5218**

A VENDRE - Maison de plain pied centre ville de Cugnaux avec jardin arboré et grand garage. Cette maison de type T4 est composée de 3 grandes chambres, dont deux de 13 m<sup>2</sup> et une de 11 m<sup>2</sup>, une grande cuisine, un séjour avec cheminée donnant sur une véranda. Ses points forts : Luminosité naturelle dans toute la maison. Proximité immédiate des commerces et des écoles. Cuisine spacieuse pour des moments conviviaux. Séjour avec cheminée et sol en marbre, ouvrant sur une véranda. Garage de 25m<sup>2</sup> pour un stationnement sécurisé. Cave à vins. Des rafraîchissements sont nécessaires, offrant l'opportunité de personnaliser votre nouvel espace selon vos goûts et besoins. Menuiseries, peintures, chauffage... Beaucoup de Potentiel ! Contactez nous pour planifier une visite ! 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)



4 pièces



3 chambres



1 cave



1 garage



1 salle d'eau



1 WC



4 parkings



100 m<sup>2</sup> habitables



Entre 711 m<sup>2</sup> et  
785 m<sup>2</sup> de  
terrain

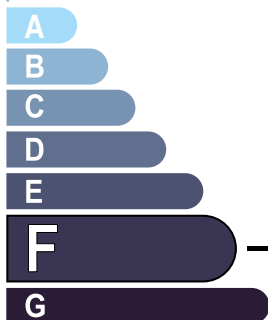


2 terrasses



1 acces handicap

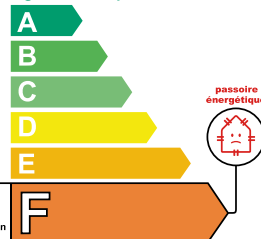
peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



— 77 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

logement très performant



passoire  
énergétique

consommation  
(énergie primaire)  
77  
kWh/m<sup>2</sup>.an

émissions  
(gaz à effet  
de serre)  
246  
kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

logement extrêmement peu performant

Logement à consommation énergétique excessive : classe F.

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 1 900 € et 2 630 € au 01/01/2021.

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur



**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES