



## Jolie villa 180m2

GAGNAC SUR GARONNE 31150

**449 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
FRONTON**

8 place du 11 novembre 1918  
31620 FRONTON

**05 61 35 03 41**

## Jolie villa 180m2

À seulement 10 minutes des portes de Toulouse, découvrez cette superbe maison de 7 pièces implantée sur un terrain de 1 500 m<sup>2</sup>, offrant un cadre de vie privilégié : la quiétude de la campagne aux portes de la ville.

Les atouts de la maison :

Séjour traversant et lumineux avec toit cathédrale

Cuisine indépendante et entièrement équipée ouverte sur une véranda baignée de lumière

Suite parentale à l'étage : salle de bain privative, dressing et espace nuit totalement indépendant

Espace nuit au rez-de-chaussée comprenant 3 chambres et une grande salle d'eau familiale pour plus de confort

Jardin sans vis-à-vis, avec piscine en résine 10x5 m, grande terrasse et puits fonctionnel

Garage double attenant

Nichée dans un cadre naturel et préservé cette maison se situe à deux pas du canal latéral à la Garonne, idéale pour les promenades et les moments de détente.

Sa situation est un véritable atout :

Accès rapide à l'autoroute

Gare de Saint-Jory (10 min de trajet jusqu'à Toulouse-Centre)

Aéroport de Blagnac à 15 min

Proximité immédiate des zones d'activités (Fenouillet, Eurocentre...)

Commodités accessibles : écoles, commerces, transports

Un bien rare, idéal pour une famille en quête d'espace, de nature et de sérénité, tout en profitant de la proximité de Toulouse.

Pour organiser une visite, contactez Alice FEQUANT de l'Agence Guy Hoquet Fronton.

180 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

4 chambres

1 sdb

2 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	2
Accès Gare	10 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	2011
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Bois
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageDouble,Extérieur
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	2
Piscine	Oui
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2022-10-31 22:16:52
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	144 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	20 min aéroport 4 chambres Campagne
Surface terrain	1500 m2



# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

## Photos du bien



