



749 000 €

Maison d'architecte 6 pièces de 205m<sup>2</sup> sur  
un terrain arboré de 1500m<sup>2</sup> avec piscine

05 61 24 75 36

Nestenn Castanet Tolosan  
34 Avenue de Toulouse  
31320 Castanet Tolosan

## N° Mandat : NR2012627 / Réf : NR2012627

Située dans le paisible village d'Aigrefeuille, à seulement 5 minutes de QUINT-FONSEGRIVES, cette belle maison d'architecte des années 2000 offre un cadre de vie idyllique, alliant tranquillité et confort. Nichée sur un terrain arboré de 1500m<sup>2</sup>, cette propriété vous séduira par ses vastes espaces de vie et ses prestations haut de gamme.

Caractéristiques principales : - Surface habitable de 205 m<sup>2</sup> offrant un confort optimal pour toute la famille - Vaste entrée de 19 m<sup>2</sup> avec placard et WC, accueillant chaleureusement vos invités - Belle pièce de vie lumineuse d'environ 65 m<sup>2</sup>, partiellement déplafonnée, agrémentée d'une bibliothèque et d'une cuisine ouverte entièrement aménagée et équipée, offrant un accès direct au cellier - Premier coin nuit de plain-pied composé de 3 chambres spacieuses d'environ 14 m<sup>2</sup> chacune, dotées de placards intégrés et d'une salle de bains de plus de 7 m<sup>2</sup> avec baignoire et douche - Mezzanine de 30 m<sup>2</sup> à l'étage, accompagnée d'un WC indépendant, offrant un espace polyvalent - Suite parentale de plus de 27 m<sup>2</sup>, comprenant une chambre, un dressing et une salle d'eau privative - Grand garage de plus de 58 m<sup>2</sup> pour abriter vos véhicules Équipements et finitions de qualité : - Menuiseries en double vitrage ALU et PVC pour une isolation phonique et thermique optimale - Volets roulants électriques assurant confort et sécurité - Plancher chauffant / rafraîchissant par géothermie pour un confort thermique adapté à toutes les saisons - Porte de garage sectionnelle et portail électrique pour une accessibilité facilitée - Pergola bioclimatique et store banne pour profiter pleinement des extérieurs - Système d'arrosage intégré facilitant l'entretien du jardin paysager Environnement et commodités : Profitez d'un environnement champêtre et d'une vue dégagée depuis votre piscine chauffée au sel, agrémentée d'un pool house, pour des moments de détente. La commune d'Aigrefeuille offre également un cadre de vie dynamique, avec ses associations, ses écoles maternelle et élémentaire, ainsi que les services de ramassage scolaire vers les collèges et lycées environnants. Les commodités telles que les commerces et les transports en commun sont également facilement accessibles. Pour plus d'informations ou une visite, contactez votre agence Nestenn Immobilier au 05.61.24.75.36.

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)



6 pièces



4 chambres



piscine



1 salle d'eau



1 salle de bains



2 WC



205 m<sup>2</sup> habitables



Entre 1 425 m<sup>2</sup> et  
1 575 m<sup>2</sup> de terrain



1 terrasse

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

B

C

D

E

F

G

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

logement très performant



C

D

E

F

G

passoire  
énergétique

logement extrêmement peu performant

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 1 230 € et 1 730 € au 01/01/2021.

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



**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES