



## Toulouse - Quartier Fer à Cheval | Maison de Caractère 245 m<sup>2</sup> | Architecture Unique

TOULOUSE 31300

**895 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
TOULOUSE Saint  
CYPRIEN

268 Avenue de Muret  
31300 Toulouse

05 61 50 26 26

## Toulouse - Quartier Fer à Cheval | Maison de Caractère 245 m<sup>2</sup> | Architecture Unique

Une maison qui ne ressemble à aucune autre.

Située dans l'un des quartiers les plus prisés de la rive gauche toulousaine, cette maison d'exception de 245 m<sup>2</sup> vous offrira bien plus qu'un simple cadre de vie. Construite au début du XX<sup>ème</sup> siècle et entièrement repensée en 1999 par un architecte, elle allie avec élégance le charme de l'ancien et le confort d'une architecture contemporaine soignée.

Le rez-de-chaussée accueille de généreux espaces de vie - salon séjour, cuisine - pensés pour recevoir et profiter. Une chambre avec salle de bains et WC privés complète ce niveau, idéale pour une suite parentale ou pour accueillir des personnes à mobilité réduite. À l'étage, un plateau de 50 m<sup>2</sup> lumineux, desservi par une salle d'eau et des toilettes, offre une liberté totale d'aménagement - deux ou trois chambres selon vos besoins et votre imagination.

Mais ce qui rend ce bien véritablement unique, c'est son espace indépendant - accessible de façon totalement autonome. Cabinet libéral, bureau professionnel, logement pour un proche, ou simple complément de revenus locatifs : les possibilités sont multiples et immédiates.

Le tout s'ouvre sur un jardin privatif et une terrasse, invitant à profiter des beaux jours toulousains dans un cadre intime et verdoyant.

Vous disposerez également d'un grand garage d'environ 35 m<sup>2</sup> et d'un stationnement dans l'allée pour faciliter votre quotidien.

- Un emplacement stratégique et privilégié :

Idéalement située à deux pas de la passerelle Rapas, accès piéton direct vers l'Île du Ramier et le magnifique Parc Garonne, cette maison bénéficie également d'une desserte exceptionnelle avec le tramway T1 à proximité immédiate et les métros lignes A et B à quelques minutes de marche. Commerces, écoles et tous les services du quotidien sont accessibles en quelques minutes.

Un bien rare, pensé pour ceux qui refusent l'ordinaire.

Contactez votre agence pour en savoir plus !

245 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

2 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Accès tramway	3 min
Accès Ecole	8 min
Régime fiscal	Droits d'enregistrement
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2

WC	3
Cuisine	Indépendante Equipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2026-04-17 10:09:06
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	134 kWh/m2 par an
Conso Energ	163 kWh/m2 par an

Surface terrain

652 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3550€ et 4870€

## Photos du bien





