



Maison  
**ROUFFIAC TOLOSAN (31180)**

**449 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur



97 m<sup>2</sup>



4 Pièces



3 Chambres

## DESCRIPTION DU BIEN

Sur la commune prisée et recherchée de ROUFFIAC-TOLOSAN où il fait bon vivre dans un cadre champêtre. Tout juste à 15 minutes de Toulouse, au calme tout en étant à proximité de toutes commodités: écoles, commerces, infrastructures sportives et culturelles, nous vous invitons à découvrir la résidence Villas Pablo.

Résidence intimiste composée de 16 villas en duplex, de 93 à 98 m2, implantées sur des parcelles d'environ 250 m2 dont certaines piscinables.

Les parkings et doubles garages sont en sous-sol avec un accès par ascenseur, ce qui laisse place à de grandes places arborées.

Grâce à une double exposition, les villas sont très lumineuses et vous offrent des prestations de qualité, parmi lesquelles: pompe à chaleur, baies coulissantes en aluminium à 3 vantaux, volets roulants motorisés, fenêtres oscillo batantes dans la cuisine équipée, peinture lisse murs et plafonds, carrelage 60X60 et parquet dans les chambres avec placards aménagés.

- Double garage de 25m2 avec porte sectionnelle motorisée, équipé d'une alimentation de charge VE et parking en sous-sol
- local deux roues
- entrée piétonne avec interphone et caméra.

La villa D1 sur une parcelle d'environ 385m2 vous permet de profiter d'un jardin de 308m2 piscinable et d'une terrasse de 22m2.

D'une superficie de 97,45 m2 exposée Nord/Ouest, elle est composée en RDC d'un séjour/cuisine équipée d'environ 36m2, de toilettes et rangements. A l'étage 3 chambres de 10,71 - 11,91 et 13,54 m2 et d'une salle de bains avec WC suspendus.

Visite virtuelle et plus de renseignements sur demande.

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).

Contactez Marie-Pierre Et Pierre-Jean REY-CAZALBOU ET CAZALBOU Entrepreneur Individuel à Responsabilité Limitée, Agent commercial OptimHome (RSAC N°528 842 016 Greffe de TOULOUSE) 06 87 98 90 69 <https://www.optimhome.com/conseillers/reycazalbou> (réf. 210937 )



**Marie-Pierre Et Pierre-Jean  
REY-CAZALBOU ET  
CAZALBOU**  
ROUFFIAC TOLOSAN (31180)

**06 87 98 90 69**

[mpj.cazalbou@optimhome.com](mailto:mpj.cazalbou@optimhome.com)

Agent commercial

RSAC : N°52884201600016

Ville du registre : TOULOUSE

## DÉTAILS

### GÉNÉRAL

|              |          |
|--------------|----------|
| Référence    | 350920   |
| Type de bien | Maison   |
| Exposition   | Nord-Est |

### SURFACES

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Surface habitable | 97 m <sup>2</sup> |
| Surface Carrez    | 97 m <sup>2</sup> |

### INFORMATION CO-PROPRIÉTÉ

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Bien en copropriété | Oui |
|---------------------|-----|

### COMPOSITION

|                |   |
|----------------|---|
| Nb de pièces   | 4 |
| Nb de chambres | 3 |
| Terrasse       | 1 |

### ANNEXES

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Stationnement           | couvert |
| Parking                 | 1       |
| Visiophone / Videophone | Non     |

## LE BIEN EN IMAGES



#### Optimhome

639 Rue Mas de Verchant, 34170 Castelnau-le-Lez

R.C.S : Montpellier 491 698 643

S.A.S. Au capital de 60.000€

Ces éléments sont donnés à titre indicatif et de bonne foi et n'ont aucune valeur contractuelle