



Villa  
**ROUFFIAC TOLOSAN (31180)**

**416 000 € \***

\* Honoraires à la charge de l'acquéreur



**160 m<sup>2</sup>**



**5 Pièces**



**4 Chambres**

## DESCRIPTION DU BIEN

Bienvenue à Rouffiac-Tolosan, une charmante commune à seulement 2 minutes de Saint-Jean, où le confort de vie prend tout son sens. Nichée au cœur de ce quartier dynamique, cette villa de 2004 vous offre un cadre de vie idéal, avec toutes les commodités à portée de main. Imaginez vous vivre à quelques pas des écoles, du supermarché Leclerc, des commerces, et même des arrêts de bus, simplifiant ainsi votre quotidien.

Cette villa d'environ 160 m<sup>2</sup> habitables, vous accueille dès le rez-de-chaussée avec une pièce de vie spacieuse de plus de 50 m<sup>2</sup>, agrémentée d'une véranda attenante de 21 m<sup>2</sup>. Laissez libre cours à votre imagination pour créer la cuisine de vos rêves. Un vaste cellier, un WC séparé et un studio indépendant, composé d'une pièce de vie avec cuisine américaine, d'une chambre avec salle d'eau et WC, vous offrent un espace polyvalent et fonctionnel.



**Carole NESPOULOUS**  
ROUFFIAC TOLOSAN (31180)

**06 69 02 46 54**

[carole.nespoulos@optimhome.com](mailto:carole.nespoulos@optimhome.com)

Agent commercial  
RSAC : N°49231697100042  
Ville du registre : TOULOUSE

## DÉTAILS

### GÉNÉRAL

Référence	558271
Type de bien	Villa
Année de construction	2004

### SURFACES

Surface habitable	160 m <sup>2</sup>
Surface séjour	38 m <sup>2</sup>
Superficie terrain	1394 m <sup>2</sup>

### COMPOSITION

Nb de pièces	5
Nb de chambres	4
Nb de Salle de bain	1
Nb de WC	3
Salles d'eau	1
Terrasse	1

### DPE/GES

DPE	132
GES	23

### ANNEXES

Visiophone / Videophone	Non
-------------------------	-----

### PRESTATIONS

Chauffage	gaz
Cuisine	vide
Piscinable	Oui

## 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**