



## Ensemble immobilier en pierre de 4 lots barrière de Toulouse

BEGLES 33130

**762 500 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
VILLENAVE D'ORNON**

471 route de Toulouse  
33140 VILLENAVE D'ORNON

**05 57 35 67 00**

## Ensemble immobilier en pierre de 4 lots barrière de Toulouse

Situé sur la commune de Bègles, secteur recherché proche de la Barrière de Toulouse, à proximité immédiate des boulevards, des transports (tramway et bus), des commerces et des hôpitaux (Bagatelle notamment), venez découvrir ce très bel immeuble en pierre au fort potentiel.

L'ensemble se compose de 4 lots, offrant une excellente opportunité d'investissement locatif ou un cadre de vie idéal pour une grande famille.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez un T5 comprenant une belle pièce de vie avec une grande cuisine équipée indépendante, donnant directement sur le jardin et une agréable véranda. Ce niveau comprend également un bureau, une chambre avec salle d'eau et dressing.

À l'étage, un espace nuit supplémentaire se compose d'une deuxième chambre, d'un bureau, d'un dressing et d'une salle de bain.

Les + de l'immeuble :

- Un studio de 23 m<sup>2</sup> entièrement rénové loué ou vide
- Un appartement T3 en très bon état loué ou vide
- Un local commercial en rez-de-chaussée actuellement loué (activité médicale)

À l'arrière, vous profiterez d'un beau jardin avec possibilité de stationner plusieurs véhicules avec une borne électrique et un abri voiture. Une grande cave saine complète ce bien, idéale pour le stockage.

Caractéristiques techniques :

- Immeuble en bon état général - Toiture révisée et refaite en partie - double vitrage sur l'ensemble - chauffage gaz - bonne isolation - chauffe-eau solaire - pas de gros travaux à prévoir.

Ce bien rare offre de nombreuses possibilités : résidence principale avec revenus locatifs, investissement patrimonial ou division en plusieurs lots.

À découvrir sans tarder !

232 m <sup>2</sup>	10 pièce(s)	5 chambres	2 sdb	2 sde	3 parking(s)
--------------------	-------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Lotissement	Non
Etage	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1870
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Mixte alu et pvc
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	2
Salle(s) d'eau	2
WC	5
Cuisine	Indépendante Equipée

Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2025-02-12 11:36:46
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	184 kWh/m2 par an

Conso Energ

231 kWh/m<sup>2</sup> par an

Surface terrain

500 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2140€ et 2970€ au 03/01/2023

## Photos du bien





