

# Maison/villa T5 de 128m<sup>2</sup> à Saint-Loubès 33450

**365 000 €**

Frais fixes compris 6 900 €



Extérieur



Parking

## Description

Pour toute question ou demande d'information, pensez à noter et nous communiquer le numéro de référence lors de votre appel : 18320 Située à Saint-Loubès dans un quartier résidentiel prisé, cette belle maison familiale de 128 m<sup>2</sup> habitables séduit par son emplacement stratégique, à proximité immédiate des commerces, des écoles, des lignes de bus et des commodités du quotidien. Construite en 1993 sur une parcelle arborée et entretenue de 560 m<sup>2</sup>, elle offre un cadre de vie paisible et confortable, idéal pour une famille souhaitant s'installer dans un environnement calme tout en restant connectée aux infrastructures locales. La maison a bénéficié d'un entretien régulier et de travaux au fil des années, ce qui lui permet aujourd'hui d'être en excellent état général, sans gros travaux à prévoir. Au rez-de-chaussée, vous découvrez une entrée accueillante qui dessert un salon-séjour traversant de 31 m<sup>2</sup> baigné de lumière naturelle et prolongé par une véranda lumineuse, parfaite pour profiter des demi-saisons. La cuisine séparée et entièrement équipée, d'environ 11 m<sup>2</sup>, offre la possibilité d'être ouverte sur le séjour afin de créer une grande pièce de vie conviviale selon vos envies. Une spacieuse suite parentale de 17 m<sup>2</sup> avec salle d'eau privative apporte confort et indépendance au quotidien. Le garage d'origine a été intelligemment aménagé pour accueillir une deuxième voiture. L'ensemble de la maison est doté d'un système de chauffage par radiateurs et d'un système de climatisation pour assurer un confort tout au long de l'année. Les chambres sont toutes spacieuses et bien éclairées, offrant un espace de vie supplémentaire. La véranda offre une extension supplémentaire de 10 m<sup>2</sup> pour profiter de l'extérieur tout au long de l'année. La maison est entourée d'un jardin soigné avec un gazon, des arbres fruitiers et une terrasse pour les moments de détente. Le garage offre une surface de 12 m<sup>2</sup> pour la voiture et un espace supplémentaire pour les rangements. La maison est également équipée d'un système de sécurité avec alarme et caméras de surveillance. L'emplacement de la maison est idéal pour les familles, avec l'école primaire à moins de 500 mètres et l'école maternelle à moins de 1 km. Les commerces et les services sont à proximité immédiate, rendant la vie quotidienne très pratique. La maison est en parfait état et offre un investissement sûr et rentable. N'hésitez pas à la visiter pour en apprécier toutes les qualités et les avantages.

## Diagnostic de performance énergétique

consommation (énergie primaire)	émissions
122 kWh/m <sup>2</sup> .an	2* kg CO <sub>2</sub> / m <sup>2</sup> .an

C



33450 Saint-Loubès



## Caractéristiques

### Principales

Nombre de pièce(s)	5
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de salle(s) de bain	1
Nombre WC	2
Cuisine	Separée équipée
Chauffage	Individuel / électrique
Nombre de parking(s)	2
Cave	Non
Terrasse	OUI
Terrain	560m <sup>2</sup>

### Secteur

Exposition	TRAVERSANT EST-OUEST
------------	----------------------

### Aspects financiers

Charges mensuelles	0 €
Taxe foncière	1305 €

### Surfaces

Surface	128m <sup>2</sup>
Surface séjour	31m <sup>2</sup>

Votre agent de secteur

**Coralie Creton**

+33633549460

coralie.creton@homki-immobilier.com

**Homki**

Tél. +33(0)4 13 68 02 02

[www.homki-immobilier.com](http://www.homki-immobilier.com)

