



## À vendre - Maison de plain-pied - 4 chambres - Garage - Secteur Marranel - ALBI

ALBI 81000

**249 000 € \***

\* 249 000 € honoraires inclus

235 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.96% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET ALBI**

1 Place de la Trebaille  
81000 Albi

**05 63 49 49 49**

## À vendre - Maison de plain-pied - 4 chambres - Garage - Secteur Marranel - ALBI

L'agence Guy Hoquet ALBI - Agence de la Cathédrale vous propose cette agréable maison de plain-pied idéalement située dans le recherché secteur du Marranel à Albi, à proximité immédiate des commerces. Piste cyclable pour accès au stadium à quelques mètres.

D'une superficie habitable d'environ 120 m<sup>2</sup>, cette maison offre de très beaux volumes et une excellente luminosité grâce à son exposition idéale.

Elle se compose d'un vaste séjour double, d'une cuisine indépendante équipée, et de quatre chambres confortables, parfaites pour accueillir une famille.

L'ensemble est en excellent état général, aucun gros travaux n'est à prévoir.

Côté extérieur, vous profiterez d'une belle parcelle de terrain arborée, et d'une terre propice pour vous régaler grâce à la récolte de votre potager, d'une grande terrasse ornée d'une magnifique vigne, d'un grand garage avec porte sectionnelle/cave en sous-sol, ainsi que d'un abri de jardin en dur attenant au garage.

Les atouts du secteur :

Quartier calme, résidentiel et très prisé, à seulement quelques minutes du centre-ville d'Albi.

Accès rapide à la rocade et aux axes principaux (Toulouse, Carmaux, Gaillac).

Écoles maternelle et primaire à proximité immédiate, collège et Lycée Bellevue à quelques minutes.

Commerces de proximité (boulangerie, supermarché, pharmacie, services médicaux).

Transports urbains (lignes de bus) à deux pas.

Vie de quartier agréable avec associations sportives et culturelles actives.

Contactez nous au 05-63-49-49-49 pour plus d'informations sur ce bien.

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).

Conformément à l'article L.561-5 du Code Monétaire et Financier, une pièce d'identité vous sera demandée lors de l'organisation de la visite.

121 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	3 chambres	1 sdb
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Oui
Distance Commerces	0.8 km
Distance Train	5 km
Accès Bus	5 min
Accès Ecole	5 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Eau chaude	Ballon électrique

Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-10-17 04:20:20
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	248 kWh/m2 par an
Surface terrain	646 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2050€ et 2820€ au 01/01/2022

---

## Photos du bien



