

“

TOULOUSE – QUARTIER VICTOR HUGO / CENTRE HISTORIQUE



PRIX DE VENTE : 890 000 €

CONTACT : ROSE DE BAYSER - PORT +33 5 61 75 70 65

MAIL : [R.DEBAYSER@BARNES-INTERNATIONAL.COM](mailto:R.DEBAYSER@BARNES-INTERNATIONAL.COM)

46 RUE DU LANGUEDOC  
31000 TOULOUSE



TÉL : +33 5 61 75 70 65  
[TOULOUSE@BARNES-INTERNATIONAL.COM](mailto:TOULOUSE@BARNES-INTERNATIONAL.COM)

INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES

PARIS - GENEVA - LONDON - MOSCOW - NEW YORK - MIAMI - ST BARTH - DEAUVILLE - BASQUE COAST - FRENCH COUNTRYSIDE -  
ARCACHON BAY - PERIGORD - PROVENCE - FRENCH RIVIERA - SAINT TROPEZ - CORSICA - COURCHEVEL - MEGEVE

## DESCRIPTION

À proximité immédiate du marché Victor Hugo, au deuxième étage d'un immeuble néo-Renaissance du XIX<sup>e</sup> siècle, appartement de caractère d'environ 200 m<sup>2</sup> (10m2 non carrez), traversant et particulièrement lumineux, bénéficiant de volumes remarquables et d'une hauteur sous plafond de 3,40 mètres. Entièrement rénové en 2025 avec des matériaux de grande qualité, il conjugue avec élégance le charme de l'ancien et le confort contemporain.

Développé sur deux niveaux, le premier niveau (160 m<sup>2</sup>) s'ouvre sur une entrée prolongée par un premier salon et des toilettes invités. À gauche, une cuisine et une salle à manger forment un ensemble convivial dédié aux réceptions. À droite, un grand salon, véritable pièce de réception, structure l'appartement par ses volumes et sa luminosité.

De part et d'autre de cet espace central, une première chambre avec salle de bains, dressing et toilettes et une seconde chambre avec salle d'eau, offrent des espaces nuit confortables et indépendants.

Le second niveau, accessible par un escalier dans le prolongement de l'entrée, développe 40 m<sup>2</sup> et accueille une grande pièce de type loft avec salle d'eau et toilettes. Ce niveau bénéficie également d'un accès indépendant, permettant l'aménagement d'un espace autonome ou de deux chambres.

L'ensemble des lots bénéficie d'une double destination (profession libérale, bureau, suite indépendante).

Une place de parking et une cave de 25m2 (accès par quelques marches depuis la cour) complètent ce bien rare, situé dans un quartier vivant et animé par le marché Victor Hugo, tout en bénéficiant d'un environnement calme, dans une rue en retrait à l'écart de l'animation. À deux pas du centre-ville, des cinémas et avec la gare facilement accessible, l'appartement profite d'un emplacement central et équilibré.

## CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Appartement Honoraires :		-	Surface :	200 m <sup>2</sup>
terrain :	-	NB de pièces :	6	NB de chambres :	4
Charges :	-	Surface Balcon :	-	Ascenseur :	Non
Piscine :	Non	Bilan consommation énergie :	en cours	Bilan émissions GES :	en cours
Nombre de lots :	-	Honoraires à la charge :	du Vendeur	Modalités charges locataire :	-

46 RUE DU LANGUEDOC  
31000 TOULOUSE



TÉL : +33 5 61 75 70 65  
TOULOUSE@BARNES-INTERNATIONAL.COM

INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES

PARIS - GENEVA - LONDON - MOSCOW - NEW YORK - MIAMI - ST BARTH - DEAUVILLE - BASQUE COAST - FRENCH COUNTRYSIDE -  
ARCACHON BAY - PERIGORD - PROVENCE - FRENCH RIVIERA - SAINT TROPEZ - CORSICA - COURCHEVEL - MEGEVE



46 RUE DU LANGUEDOC  
31000 TOULOUSE



TÉL : +33 5 61 75 70 65  
TOULOUSE@BARNES-INTERNATIONAL.COM

INFORMATIONS NON CONTRACTUELLES

PARIS - GENEVA - LONDON - MOSCOW - NEW YORK - MIAMI - ST BARTH - DEAUVILLE - BASQUE COAST - FRENCH COUNTRYSIDE -  
ARCACHON BAY - PERIGORD - PROVENCE - FRENCH RIVIERA - SAINT TROPEZ - CORSICA - COURCHEVEL - MEGEVE