

TOULOUSE MINIMES



LOFT
APPARTEMENT
TYPE MAISON DE VILLE

323 m² (Lot 1)

799 000 € net vendeur

Descriptif

détaillé
&
technique



UNE ADRESSE REMARQUABLE

A quelques pas du Canal du Midi et du quartier des Chalets, les ateliers de l'Imprimerie du Sud ont été superbement convertis en 2008 en 4 lofts d'habitation (Cf fin du doc.)

Entrée confidentielle et végétalisée

VOLUMES SPACIEUX

Entièrement **rénové en 2013 et 2016**, ce bien contemporain à mi-chemin entre loft, appartement et maison de ville offre une distribution spacieuse, conviviale et citadine :

- **154 m²** habitables en RDC sous **4 m de plafond**
- **169 m²** en R-1

Entrée

9 m²



PIECE DE VIE

53 m²



Cuisine Poliform - Varenna



Œuvre originale : Reso

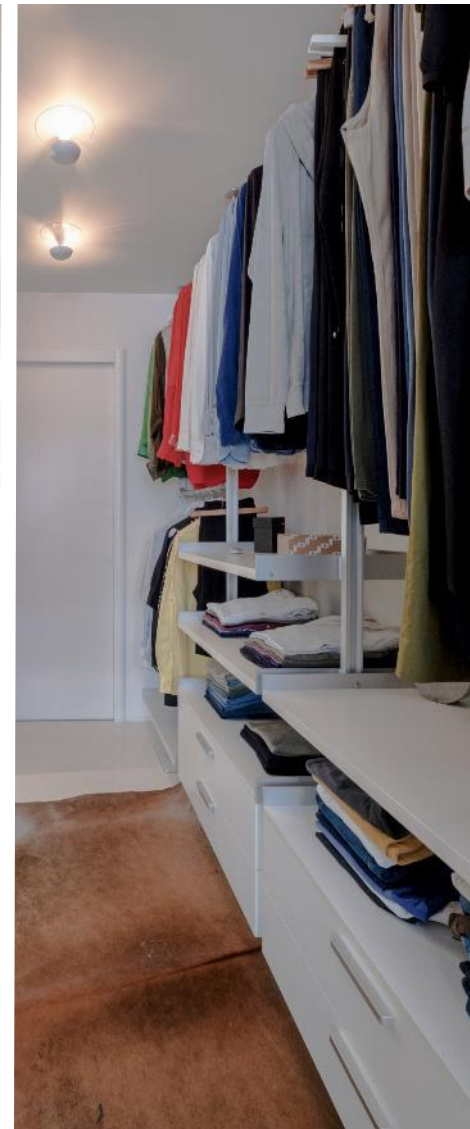


Sol béton ciré résiné - Baie vitrée 260x580 cm - Cheminée bioéthanol



SUITE PARENTALE

17.4 m² + 3.7 & 1.5 m²



Dressing Rimadesio 300 cm
Double vasques meuble intégré
Grande douche 137 x 85 cm
WC 1 séparé

ACCES ESPACE NUIT – 2 COULOIRS

16 m²



Grand placard de rangement couloir : 245x250x45 cm - Penderie entrée : 245x180x50 cm

3 CHAMBRES RDC AVEC MEZZANINE

15 m²/Ch (10+5)



Penderie & étagères intégrées dans chaque chambre – Espaces distincts nuit / travail-jeux

CHAMBRE 5 & PIECES DIVERS RDC



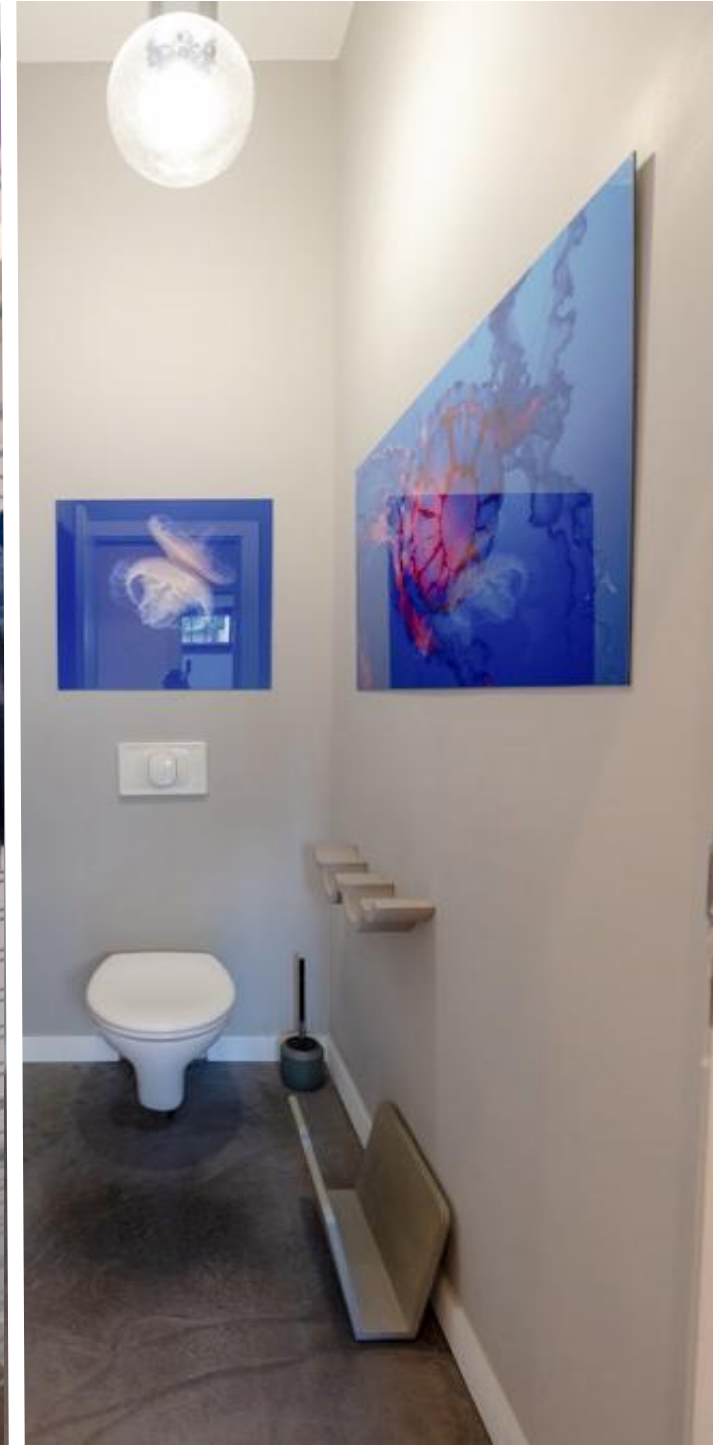
Chambre 5 en R-1 : 17 m²



Salle de bains 2 : 4 m²



Buanderie : 3 m²



WC 2 : 1 m²

SALLE MULTIFONCTIONS

145 m²



Desservi par un escalier intérieur, cette espace en sous-sol peut servir à volonté pour les :

- **Loisirs,**
- **Soirées,**
- **Cinéma,**
- **Musique,**
- **Sport,**
- **Bien-être corporel (hammam/sauna...)**

...

ou pour accueillir une **activité professionnelle.**

PATIO / TERRASSE & GARAGE

145 m²



Patio / Terrasse : 28.9 m²



Garage avec porte télécommandée à bascule et accès direct sur le patio (porte latérale) : 15.5 m²

TOUT TOULOUSE A MOINS DE 10 mns



Aéroport
Blagnac



7,3 km

10 mns en voiture

Gare
SNCF/LGV



2,2 km

5 mns en voiture

Lycée
Ozenne



1,2 km

6 mns à vélo

Marché
Victor Hugo



1,5 km

7 mns à vélo

Place du
Capitole



2,0 km

8 mns à vélo

Métro ligne B



0,6 km

8 mns à pied

Métro ligne C



0,7 km

9 mns à pied

Commerces à proximité

Carrefour express, CAFÉ Ginette, bioc2sp, B, M_P, ANTOINE FORNARA, le rex TOULOUSE, le 101, BASIC-FIT, CENTRE DE CONGRÈS PIERRE BAUDIS TOULOUSE, Bibliothèque de Toulouse

ELEMENTS TECHNIQUES

Chauffage : Électrique

- Chambres : radiateur Noirot rayonnant 'Horus' (Programmateur Blyss par zone sauf chambre 3)
- Couloir et petit salon : Radiateur Thermor électrique cœur fonte (Chaleur douce – programmateur salon Blyss)
- Pièce de vie : Radiateur DELONGHI vertical à inertie fluide (Chaleur douce – programmateur Delonghi)
- Salle de bains : Radiateurs sèche serviette

Production eau chaude : Électrique (2 ballons)

- Cuisine & suite parentale : Chauffe-eau électrique vertical Thermor 200L
- Salle de bain 2 (Espace nuit) : Chauffe-eau électrique vertical Thermor 200L

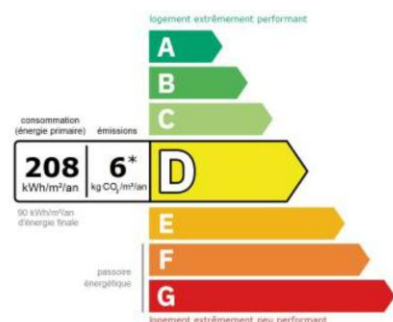
Électroménager

- Four et micro-ondes intégrés : SMEG
- Réfrigérateur : Liebherr
- Plaque de cuisson : Electrolux
- Lave-vaisselle : Electrolux

Chargeur voiture électrique (Dispositif liée à la place de parking 2 vendue séparément)

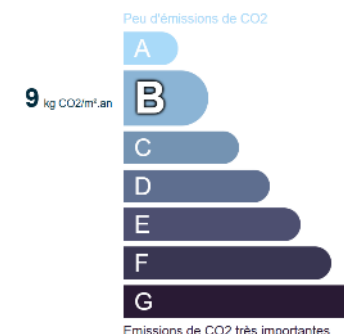
- Green Plug → La prise sera démontée si la place de parking n'est pas achetée avec le loft

Consommation énergie primaire : D



- Murs périphériques isolés par l'intérieur
- Huisseries alu double vitrage
- Sol RDC non isolé mais sous-sol enterré servant d'amortisseur thermique
- Compteur HP / HC

Gaz à effet de serre : B



CHARGES FINANCIERES



Électricité (Opérateur EDF)

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Période 05/2022 – 04/2023 : 2 354 €• Période 05/2023 – 04/2024 : 3 206 €• Période 05/2024 – 04/2025 : 3 431 € | <div>Inclus :</div> <ul style="list-style-type: none">- Charge voiture électrique- Télétravail 2 personnes 100% |
|---|--|

Eau (Opérateur Eau de Toulouse Métropole)

- Période 04/2022 – 05/2023 : 187 €
- Période 07/2023 – 06/2024 : 271 €
- Période 07/2024 – 06/2025 : 418 €

Taxes foncières

- Période 2023 : 3 354 €
- Période 2024 : 3 616 €
- Période 2025 : 3 760 €

Charges copro (Syndic bénévole Imprimerie du Sud)

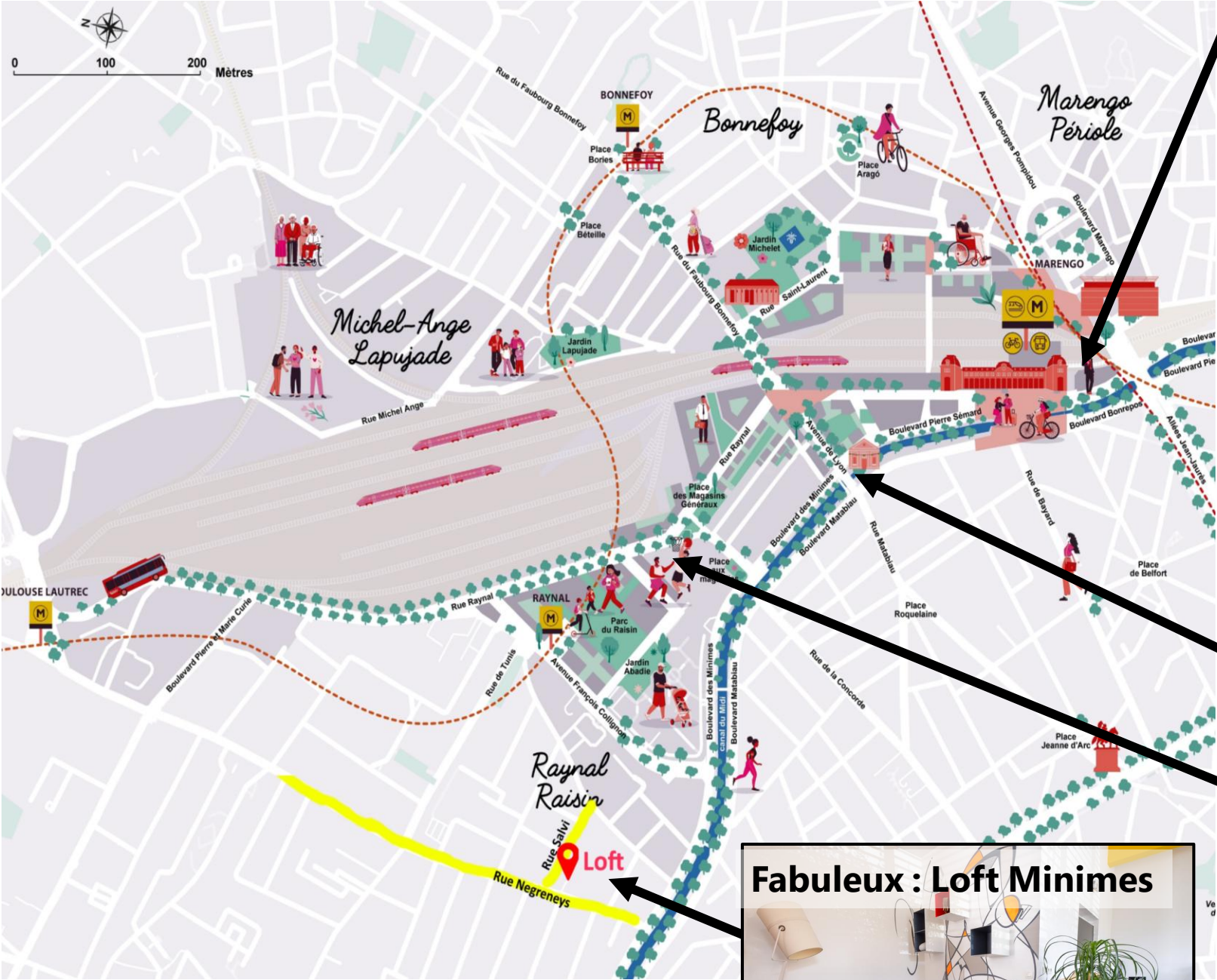
- Période 2023 : 834 €
- Période 2024 : 834 €
- Période 2025 : 2 210 € Provisions pour Plan de Pluriannuel de Travaux

HISTOIRE DU LIEU

IMPRIMERIE DU SUD



DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU QUARTIER



Tour Occitanie



Nouvelle ave Lyon



1Pulsion : Quartier Affaires Minimes / Raynal



Fabuleux : Loft Minimes

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU QUARTIER



Le vaste projet Grand Matabiau – Quais d'Oc transforme en profondeur le quartier Minimes, Raynal, avenue de Lyon.

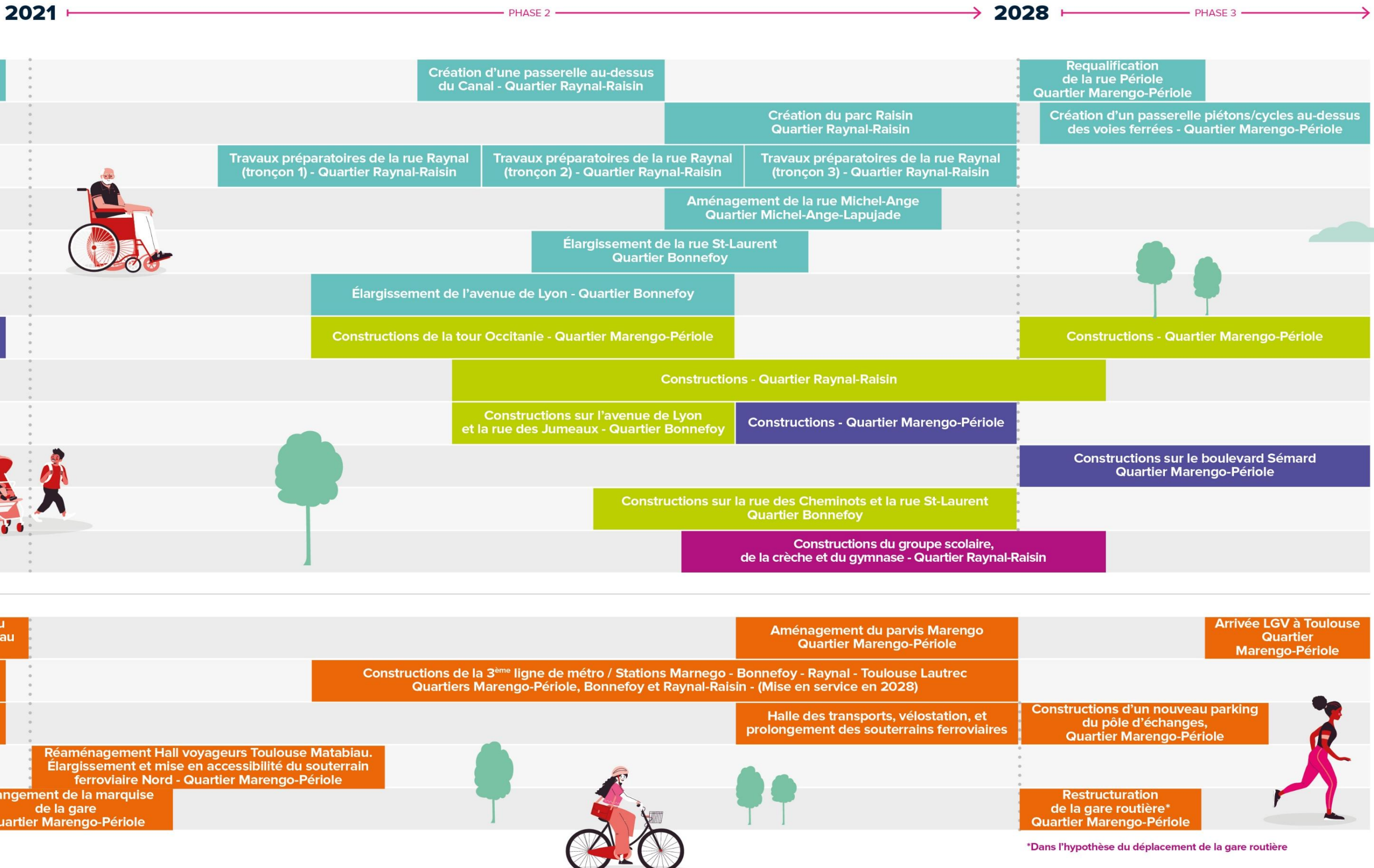
Il comprend la création d'un vaste complexe d'affaires intégrant bureaux, de logements, de commerces et d'espaces publics végétalisés,

La restructuration de l'avenue de Lyon et l'aménagement de la rue Raynal visent à renforcer les mobilités douces et la connexion au centre-ville. Ce programme répond à l'objectif de faire de l'entrée nord-est de Toulouse une zone moderne, dynamique et bien desservie par les transports.

Dans ce cadre, le loft est positionné à proximité immédiate de la nouvelle gare LGV Toulouse-Matabiau, des stations de métro Nougaro (Ligne B), Canal du midi (Ligne B) et Raisin (Ligne C).

La tour Occitanie fait également partie intégrante de ce projet. Elle sera l'emblème architectural du site : un gratte-ciel de 150 m de haut, mêlant bureaux, logements, hôtel et commerces,

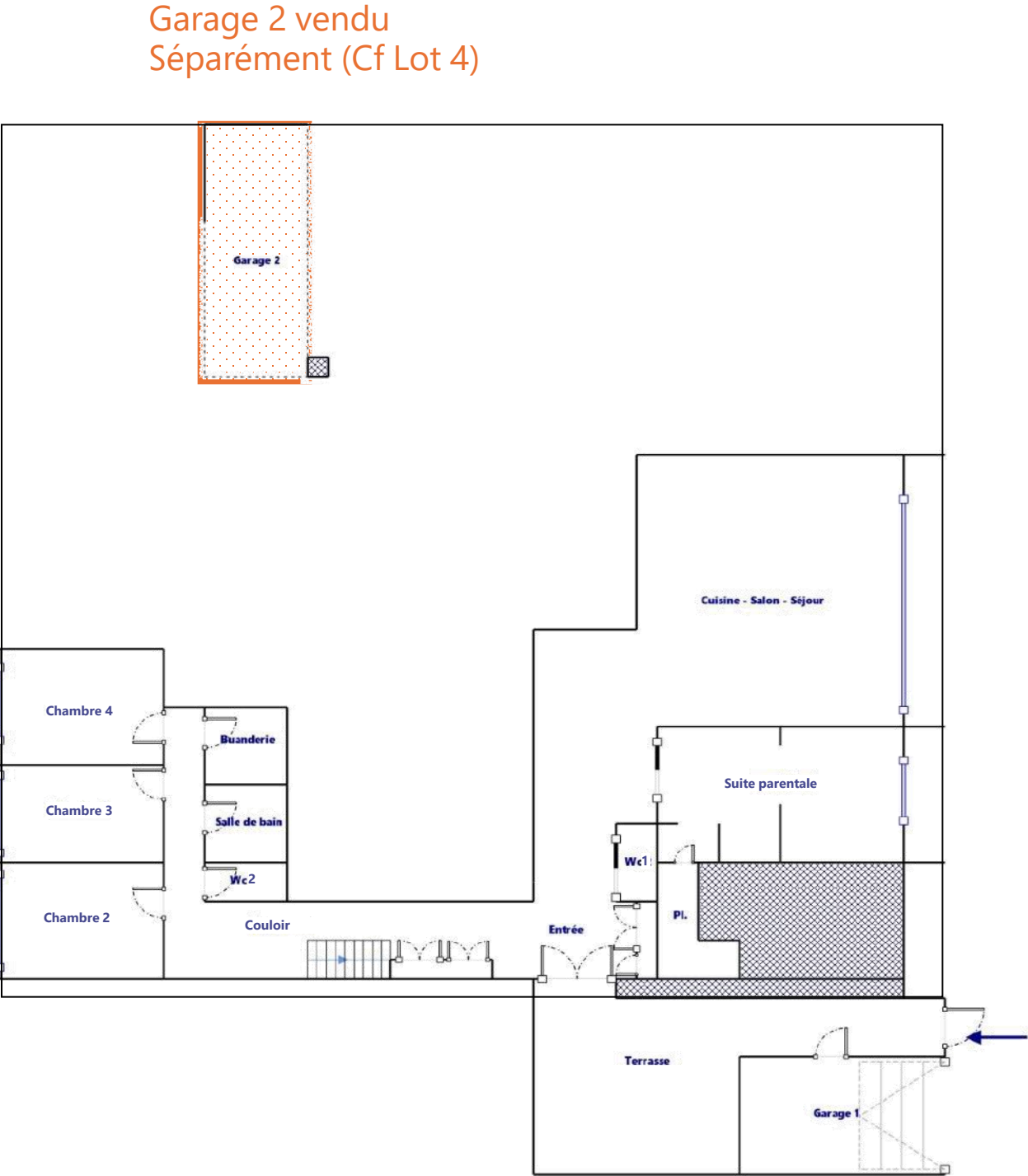
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU QUARTIER



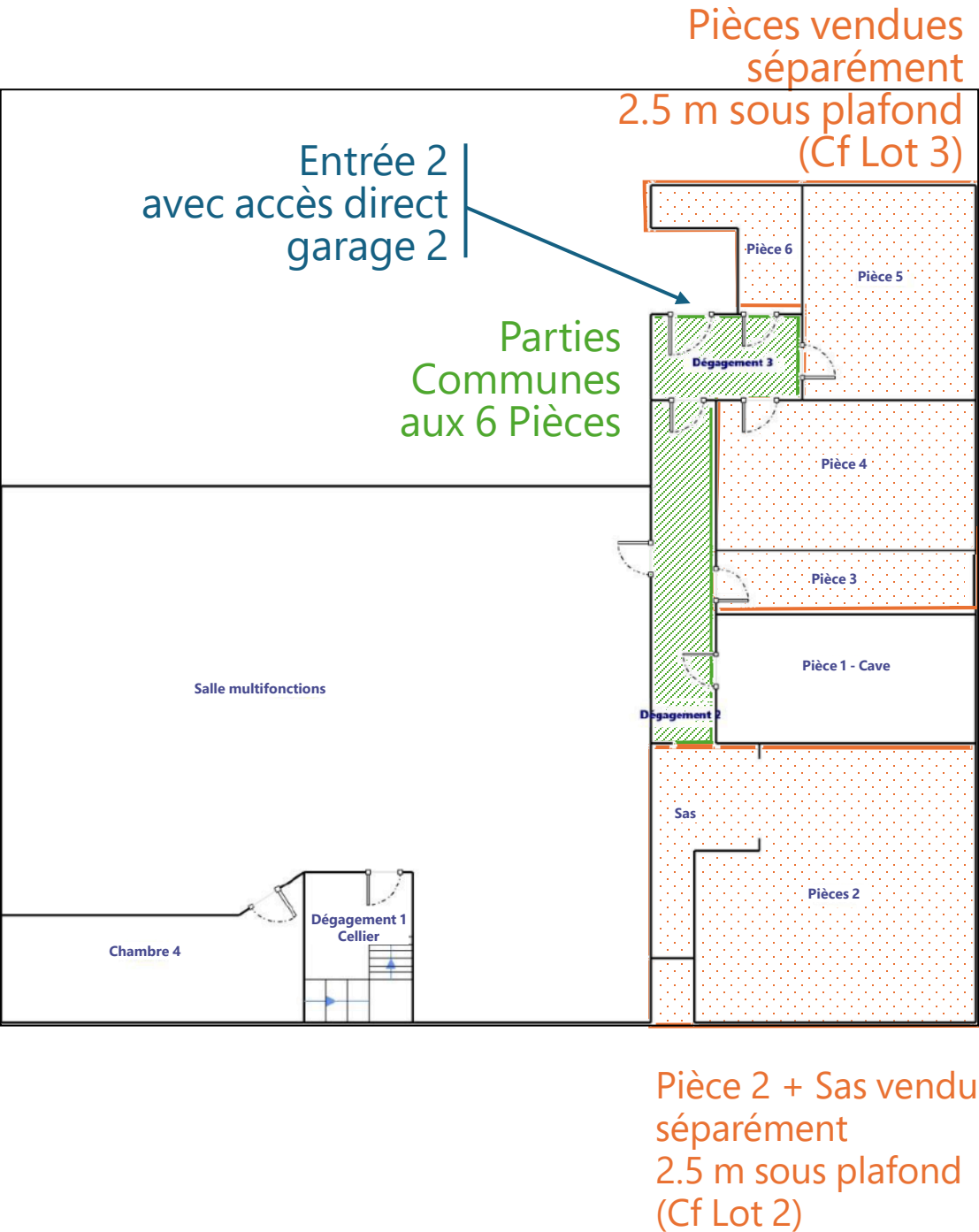
PLANS



RDC : 154 m² (Lot 1)



R-1 : 169 m² (Lot 1)



PRIX / MÉTRÉS



Lot	Désignation	Partie	m ² Habitable	m ² Total	Commentaire	Prix €
Lot 1	Garage 1	Rez-de-chaussée	0.0	15.5		799 000
	Terrasse	Rez-de-chaussée	0.0	28.9		
	Entrée	Rez-de-chaussée	8.7	8.7		
	Cuisine - Salon - Séjour	Rez-de-chaussée	52.6	52.6		
	Suite parentale	Rez-de-chaussée	17.4	17.4	Suite parentale	
	Pl. 1	Rez-de-chaussée	3.7	3.7		
	Couloir - Dégagement	Rez-de-chaussée	15.9	17.4	Trémie	
	Chambre 2	Rez-de-chaussée	15.8	15.8	Mezzanine	
	Chambre 3	Rez-de-chaussée	15.3	15.3	Mezzanine	
	Chambre 4	Rez-de-chaussée	15.5	15.5	Mezzanine	
	Buanderie	Rez-de-chaussée	3.0	3.0		
	Salle de bain	Rez-de-chaussée	4.1	4.1		
	Wc 1	Rez-de-chaussée	1.5	1.5		
	Wc 2	Rez-de-chaussée	1.1	1.3		
	Dégagement 1 - Cellier	Sous-Sol	6.7	6.7	Emmarchement	
	Chambre 5	Sous-Sol	17.0	17.0		
	Salle multifonctions	Sous-Sol	145.0	145.6		
	Pièce 1 - Cave	Sous-Sol	0.0	16.6	Cuve	
	TOTAL LOT 1		323.1	371.8		799 000
Lot 2	Pièce 2	Sous-Sol	0.0	31.3		15 000
	SAS	Sous-Sol	0.0	5.5		2 500
	Pièce 3	Sous-Sol	0.0	9.2		4 500
	Pièce 4	Sous-Sol	0.0	14.9		7 000
	Pièce 5	Sous-Sol	0.0	17.3		8 150
	Pièce 6	Sous-Sol	0.0	5.7		2 850
	Dégagement 2	Sous-Sol	0.0	9.6		
	Dégagement 3 - Entrée 2 accès RDC	Sous-Sol	0.0	5.7		
TOTAL LOT 3			0.0	62.3		40 000
Lot 3	Garage 2	Rez-de-chaussée	0.0	15.1		30 000
	TOTAL LOT 4		0.0	15.1		30 000

PIECE 2 & SAS

Vendus séparément

36.8 m² - 12 000 €



Pièce 2 & sas : 36.8 m² - 12 000 €

Hauteur sous plafond : 2.5 m

PIECES 3 à 6 – 2^{ème} ENTREE

Vendues séparément

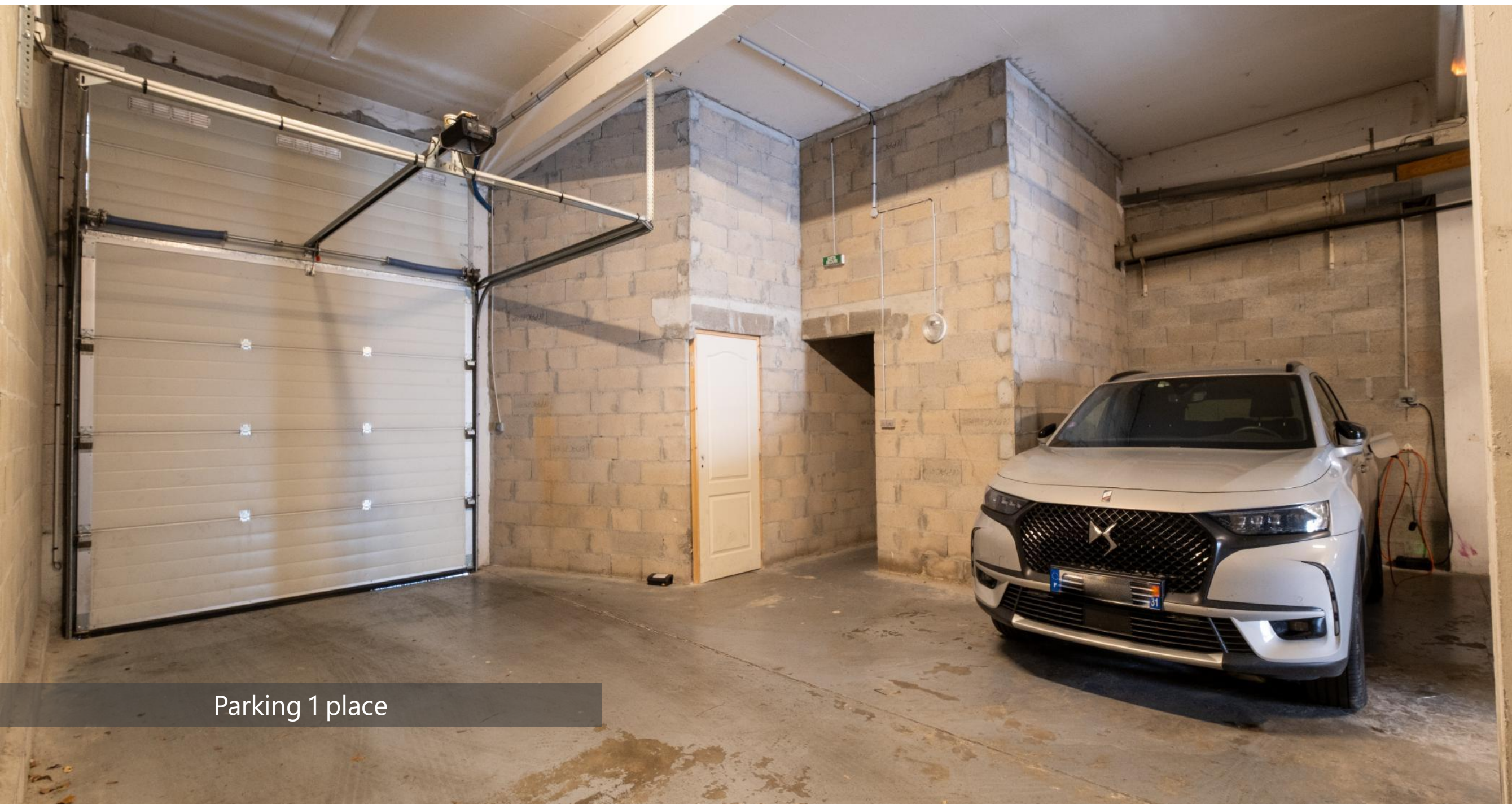


Hauteur sous plafond : 2.5 m

PLACE DE PARKING 2

Vendue séparément

15.1 m² - 30 000 €



Parking 1 place

Charge électrique Green Plug : Raccordée sur appartement, sera démontée si vendue séparément
Hauteur sous plafond : 4 m