



## SECTEUR VERDUN - MAISON FAMILIALE

FONTENAY SOUS BOIS 94120

**595 000 € \***

\* 595 000 € honoraires inclus

577 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.12% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET  
FONTENAY SOUS BOIS

277 bis Avenue de la République  
94120 Fontenay-sous-Bois

01 48 75 25 25

## SECTEUR VERDUN - MAISON FAMILIALE

Maison située dans le quartier pavillonnaire secteur Verdun, Nichée sur un terrain de 360 m<sup>2</sup>. Avec ses 140m<sup>2</sup> + 30m<sup>2</sup> de studio indépendant de surface habitable, sept pièces spacieuses et cinq chambres lumineuses.

Vous serez accueillis par une grande entrée qui mène à un séjour de 30 m<sup>2</sup> lumineux grâce à son exposition Est-Ouest. Le parquet ajoute une touche chaleureuse à cet espace. La cuisine indépendante est entièrement équipée avec des placards.

Accès à une terrasse au devant de la maison.

Une pièce de 12 m<sup>2</sup>, aménagée en bureau. La salle d'eau moderne dispose d'une douche à l'italienne, d'une fenêtre pour une ventilation naturelle et d'un sèche-serviettes. Un WC séparé avec lavabo complète cet étage.

Au 1er étage, un palier spacieux desservant quatre chambres confortables, toutes dotées de parquet. Les grandes fenêtres offrent une vue dégagée. Une salle de bains avec WC ajoute une touche de commodité supplémentaire. De plus, un grenier aménageable (actuellement brut) offre la possibilité de créer environ 12 m<sup>2</sup> d'espace supplémentaire selon vos besoins.

Au rez-de-jardin, vous découvrirez un studio indépendant récemment rénové. Il comprend une cuisine équipée, une salle d'eau avec WC et une pièce de vie lumineuse, offrant une surface habitable totale d'environ 32 m<sup>2</sup>. Le studio nécessite simplement un revêtement de sol.

La propriété dispose également d'un double garage abritant la chaudière au fuel et le ballon d'eau chaude, ainsi qu'une cave à vin pour les amateurs.

La maison a été construite en 1955 et conserve le charme de l'ancien, tout en bénéficiant de rénovations récentes, notamment un ravalement de façade avec isolation extérieure (12 cm d'épaisseur) et intérieure pour le rez-de-jardin. La plomberie et l'électricité sont récentes, la toiture est en bon état, et l'assainissement est en conformité.

140 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

2 sde

## Fiche technique du bien

Accès RER	20 min
Jardin	Oui
Année construction	1955
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	3
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Ballon électrique

Etat intérieur	Très bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Double
Sous-sol	Oui
Date ERP	2023-10-27 13:35:19
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	304 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien



