



## Appartement 4 pièces 87 m<sup>2</sup> Calme, verdure et fort potentiel - Secteur Clos d'Orléans

FONTENAY SOUS BOIS 94120

**535 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET**  
**FONTENAY SOUS BOIS**

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

**01 48 75 25 25**

## Appartement 4 pièces 87 m<sup>2</sup> Calme, verdure et fort potentiel - Secteur Clos d'Orléans

Au coeur du quartier Clos d'Orléans recherché pour sa tranquillité et son cadre de vie familial, découvrez ce bel appartement de 87 m<sup>2</sup>, situé au 1er étage d'une copropriété arborée, sécurisée et bien entretenue. Lumineux et fonctionnel, ce 4 pièces offre une belle distribution :

Une entrée

Une cuisine indépendante (possibilité d'ouverture sur le séjour pour une pièce de vie de 40 m<sup>2</sup>),

Un séjour spacieux et baigné de lumière de 31 m<sup>2</sup> donnant sur un balcon agréable,

Deux chambres confortables,

Une salle de bains, WC séparés,

Nombreux placards intégrés.

Les atouts qui font la différence :

Espace modulable : création facile d'une 3e chambre,

Double vitrage,

Cave et place de stationnement en sous-sol,

Local vélo,

Calme absolu, à deux pas de toutes les commodités,

À 5 min à pied du RER A (Fontenay-sous-Bois), du marché Moreau David et des commerces,

Écoles réputées à proximité : Victor Duruy, Institut Montalembert.

Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir, offrant une opportunité rare de personnaliser

entièrement cet appartement à votre goût.

Un bien idéal pour une famille à la recherche de confort, de potentiel et d'un environnement paisible proche de tout.

87.19 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	3
Accès Bus	1 min
Accès RER	5 min
Accès Ecole	5 min
Provision sur charges	416 €
Nb Lots Copropriété	118
Charges annuelles (ALUR)	5000 €
Année construction	1970
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante
Type Chauffage	Collectif
Eau chaude	Collective
Nombre de caves	1

Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Couvert
Nombre places parking	1
Digicode	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	271 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien



