



## MAISON 130M<sup>2</sup> DPE C AVEC UN T2 INDEPENDANT

MONTREUIL 93100

**467 000 € \***

\* 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**

## MAISON 130M<sup>2</sup> DPE C AVEC UN T2 INDEPENDANT

Située dans un quartier calme et pavillonnaire, cette maison des années 1970 développe près de 130 m<sup>2</sup> habitables et séduit par ses beaux volumes, sa luminosité et ses nombreuses possibilités d'aménagement.

Dès l'entrée, le rez-de-chaussée indépendant offre un véritable appartement deux pièces avec accès privatif. Il se compose d'une chambre lumineuse, d'un salon agréable, d'une cuisine séparée, fonctionnelle et équipée, ainsi que d'une salle d'eau avec WC. Cet espace est parfaitement adapté pour accueillir un proche, exercer une activité indépendante ou envisager un usage locatif.

Le premier étage, spacieux et baigné de lumière, accueille la partie principale de la maison. Vous y découvrirez un vaste séjour avec un poêle et la cuisine ouverte de 31 m<sup>2</sup>, donnant accès à un balcon exposé Sud-Est, idéal pour profiter d'une belle luminosité tout au long de la journée. Ce niveau comprend également deux chambres confortables, une salle d'eau moderne, un WC séparé, ainsi qu'un couloir doté de placards intégrés.

Sous les combles, un espace aménagé permet d'installer une chambre supplémentaire ou un bureau, avec en complément un coin kitchenette, offrant un espace indépendant et pratique.

Le rez-de-chaussée dispose également d'une pièce polyvalente, pouvant servir de bureau ou de salle de loisirs, d'un espace chaufferie, ainsi que d'un garage fermé, apportant confort et fonctionnalité au quotidien.

À l'arrière de la maison, un agréable espace extérieur avec terrasse vous permettra de profiter de

moments conviviaux en famille ou entre amis, à l'abri des regards.

Cette maison bénéficie d'une surface utile d'environ 150 m² au sol et d'équipements récents assurant un excellent confort, notamment une pompe à chaleur air/eau installée en 2020, des fenêtres en double vitrage, ainsi qu'une toiture entièrement refaite en 2019, gage de sérénité pour les années à venir.

Idéalement située à proximité des commerces et bien desservie par plusieurs lignes de bus, cette maison allie calme résidentiel et accessibilité aux commodités.

Une maison aux multiples atouts, à découvrir sans tarder.

129 m²

6 pièce(s)

4 chambres

2 sde

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Bien en copropriété   | Non                         |
| Surface séjour        | 31 m2                       |
| Jardin                | Oui                         |
| Année construction    | 1970                        |
| Fenêtres              | PVC Double Vitrage          |
| Salle(s) d'eau        | 2                           |
| WC                    | 2                           |
| Cuisine               | Américaine Amenagée Equipée |
| Exposition Séjour     | SUD-EST                     |
| Mode Chauffage        | Pompe à chaleur air/eau     |
| Etat intérieur        | Très bon                    |
| Nombre de balcons     | 1                           |
| Type de Stationnement | Garage Fermé                |
| Nombre places parking | 1                           |

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

153 kWh/m2 par an

Surface terrain

244 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





