



## Maison Secteur Victor Hugo

FONTENAY SOUS BOIS 94120

**650 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

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

274 Avenue de la République  
94120 Fontenay-sous-Bois

**01 48 75 25 25**

## Maison Secteur Victor Hugo

Idéalement située dans le secteur Victor Hugo, à deux pas du quartier commerçant animé de Verdun, bâti des années 1920 divisée en plusieurs appartements, offre un excellent potentiel d'investissement. Elle se compose de plusieurs logements, tous en parfait état et avec un entretien soigné des parties communes.

Composition :

Rez-de-chaussée :

-Studio de 21 m<sup>2</sup> avec chauffage individuel électrique. Loué 700 euros CC

-Appartement 2 pièces de 31 m<sup>2</sup>, également doté d'un chauffage individuel électrique. Loué 800 euros CC

Rez-de-jardin :

-Appartement 2 pièces de 51 m<sup>2</sup> avec jouissance exclusive d'une belle terrasse privée, idéal pour profiter de moments de détente en extérieur. Chauffage individuel électrique. Loué 950 euros CC

Premier étage :

- Appartement traversant 3/4 pièces , avec un séjour lumineux, une cuisine américaine ouverte, une salle de bains avec WC, deux chambres et une pièce sous combles de 31 m<sup>2</sup> au sol (parfaite pour un bureau ou une salle de jeux). Chauffage individuel au gaz pour plus de confort. Peut se louer 1 300 euros CC

Rentabilité NETTE : 5.65%.

Cette maison peut également être complètement repensée pour une vie de famille.

Les plus :

Entretien impeccable

Cachet de l'ancien

Double accès pratique : Côté Avenue Victor Hugo et Côté Rue Ampère.

Grand garage sécurisé pour 1 véhicule et deux roues , un atout rare dans le secteur.

Compteurs électriques individuels (Linky) pour chaque logement.

Transports à proximité : Lignes de bus à quelques pas, reliant rapidement les stations de RER pour un accès facile à Paris et sa région.

Cette maison représente une belle opportunité d'investissement dans un quartier en pleine expansion, avec un fort potentiel locatif et un cadre de vie agréable.

181.07 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

5  
chambres

## Fiche technique du bien

Bien en copropriété	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	265 kWh/m2 par an
Surface terrain	210 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien



