



## Maison familiale - Boulevard de Verdun, Fontenay-sous-Bois

FONTENAY SOUS BOIS 94120

**467 000 € \***

\* 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 familiale - Boulevard de Verdun, Fontenay-sous-Bois

Idéalement située sur le boulevard de Verdun, cette charmante maison familiale d'environ 125 m<sup>2</sup> habitables (169 m<sup>2</sup> au sol) séduit par ses beaux volumes et sa proximité immédiate des commerces, écoles et transports (bus 118, 301 et 116 desservant les gares RER A et E de Val de Fontenay, ainsi que la ligne 1 du métro au Château de Vincennes).

Au rez-de-chaussée, dès l'entrée, vous découvrirez un vaste double séjour lumineux exposé sud-ouest, agrémenté d'un poêle à bois. Cet espace de vie s'ouvre sur une cuisine aménagée et équipée, donnant accès à une pièce desservant une chambre de 8 m<sup>2</sup>, idéale pour un bureau ou une chambre d'appoint, ainsi qu'une salle d'eau avec WC complètent ce niveau.

L'étage se compose d'un palier desservant une salle de bains avec WC, d'une chambre d'un peu plus de 8 m<sup>2</sup>, ainsi que de deux belles chambres spacieuses de presque 13 m<sup>2</sup> chacune, baignées de lumière naturelle.

Pour compléter ce bien, les combles aménageables d'approximativement 48 m<sup>2</sup> au sol offrent un potentiel d'agrandissement remarquable, tandis que le sous-sol total de plus de 67 m<sup>2</sup> peut accueillir, selon vos envies, une buanderie, un atelier, une salle de jeux ou un espace de stockage.

Vous profiterez également d'un chauffage au gaz et d'une cour pouvant accueillir deux véhicules le tout sur un terrain de 143 m<sup>2</sup>.

Bien que sans jardin, la maison offre un cadre de vie agréable, pratique et convivial, idéal pour une

famille souhaitant conjuguer confort, espace et proximité urbaine.

125.41 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Accès Bus	1 min
Accès Gare	18 min
Taxe Habitation	1894 €
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	22.6 m2
Jardin	Non
Année construction	1915
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	4
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Bon

Cheminée	Poêle à bois
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	2
Sous-sol	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	321 kWh/m2 par an
Conso Energ	327 kWh/m2 par an
Surface terrain	143 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard de 3080€

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3080€ et 4230€

---

## Photos du bien



