GUY HOQUET Votre fiche bien Achat à NEUILLY SUR MARNE 93330

# Maison AVEC DE BEAUX VOLUMES ET GROS POTENTIEL

NEUILLY SUR MARNE 93330

## 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 AVEC DE BEAUX VOLUMES ET GROS POTENTIEL

Située au fond d'une impasse, dans un environnement paisible et sans aucun vis-à-vis, cette maison de plain-pied développe 274m² au sol (195m² habitables) sur une belle parcelle de 867 m².

Dès l'entrée, vous découvrirez une vaste et lumineuse pièce de vie de
64 m², composée d'un séjour convivial ouvert sur une cuisine aménagée avec îlot central et poêl à bois. Une grande baie vitrée permet un accès direct à la terrasse et offre une agréable ouverture sur le jardin.

Dans le prolongement, un spacieux palier dessert un WC indépendant, de nombreux espaces de rangement, une salle d'eau de 8,94 m², un dressing de 7,64 m² ainsi qu'une chambre d'environ 10 m² donnant accès au jardin sur l'arrière.

La maison dispose également d'un espace supplémentaire de 22 m², entièrement brut, offrant un fort potentiel d'aménagement selon vos besoins (suite parentale, bureau, atelier, seconde chambre, logement indépendant...). Les arrivées d'eau sont existantes, mais des travaux sont à prévoir, notamment l'électricité. (une photo de projection via IA VS photo originale).
Ensuite, nous avons un jardin d'hivers permettant d'accéder à une seconde pièce de vie de 52 m², baignée de lumière, avec cuisine ouverte et poêle à bois, offrant un cadre convivial pour les moments en famille ou entre amis.

Il y a la présence d'une chambre ainsi qu'une salle d'eau avec WC.
Une seconde chambre de 20m² avec salle d'eau et wc

Coin buanderie.
Dans la continuité nous avons un espace d'environ 20 m², à aménager selon vos envies : espace bureau, atelier, suite parentale, salle de loisirs ou logement indépendant (photo de projection IA avec photo originale).
Un garage de 36 m² avec accès direct sur l'extérieur complète l'ensemble.

À l'extérieur, vous profiterez d'un grand jardin à l'avant et à l'arrière de la maison, garantissant tranquillité et intimité. La parcelle permet également le stationnement de plusieurs véhicules.

Les atouts :
Impasse au calme absolu
Aucun vis-à-vis
Maison entièrement de plain-pied
Pièces de vie spacieuses
Terrain de 867 m²
Stationnement multiple

Un bien rare, idéal pour les amateurs de calme et d'espaces à personnaliser selon leurs envies.

Transports: RER E à 10 minutes à pied RER A à 5 minutes en voiture, bus 303, 221.
Écoles maternelles , collèges, lycées et commerces à proximité.

| 195.76 m² | 6 pièce(s) | 4 chambres | 3 sde |
|---|---|---|---|

## Fiche technique du bien

| | |
|---|---|
| Bien en copropriété | Non |
| Jardin | Oui |
| Année construction | 1948 |
| Vis-à-vis | Non |
| Fenêtres | Double Vitrage |
| Assainissement | Fosse septique |
| Salle(s) d'eau | 3 |
| WC | 4 |
| Cuisine | Américaine |

| | |
|---|---|
| Mode Chauffage | Electrique |
| Etat intérieur | A rafraîchir |
| Cheminée | Poêle à bois |
| Type de Stationnement | Extérieur |
| Diagnostic Energétique | Oui |
| Conso Energ | 362 kWh/m2 par an |
| Surface terrain | 867 m2 |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien

GUY
HOQUET