



## MAISON DE 8 PIECES (276 m<sup>2</sup>), AU GOLF D'ETIOLLES

ETIOLLES 91450

**995 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET SOISY  
SUR SEINE**

2 allée des Tilleuls  
91450 SOISY SUR SEINE

**01 60 79 60 22**

## MAISON DE 8 PIECES (276 m<sup>2</sup>), AU GOLF D'ETIOLLES

EN VENTE en exclusivité dans votre agence GUY HOQUET de SOISY-SUR-SEINE, venez découvrir cette superbe maison familiale, sur sous-sol partiel, de 276m<sup>2</sup>, à ETIOLLES (91450).

Située dans la résidence calme et sécurisée du Golf d'Etiolles, elle est édifée sur un terrain de 2 344m<sup>2</sup>, sans vis-à-vis.

Cette maison de 8 pièces se compose comme suit :

- Au rez-de-chaussée : vous trouverez une spacieuse entrée avec placards, un séjour cathédrale lumineux de 41m<sup>2</sup>, complété par une salle à manger de 20m<sup>2</sup>, ainsi qu'une cuisine dînatoire. Vous profiterez d'espaces de vie exposés plein Sud, avec accès direct au jardin et à la terrasse. De plain-pied, vous trouverez également 4 chambres, dont une suite parentale, ainsi qu'une salle d'eau et une salle de bain. Ce niveau est complété par des WC indépendants, une chaufferie et une buanderie donnant accès au double garage.

- A l'étage : vous accéderez à une belle mezzanine de 29m<sup>2</sup>, donnant sur le séjour, et ouverte sur un balcon. Cet étage est complété par une pièce pouvant servir de bureau ou de dressing, qui dessert une chambre de 17m<sup>2</sup>, ainsi qu'une salle d'eau.

Vous pourrez également profiter d'une magnifique vue sur le Golf d'Etiolles et son étang.

Véritable atout, cette maison dispose d'un vaste jardin avec piscine et Pool-House. Celui-ci comprend une pièce à aménager selon vos envies, un sauna, ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

Pour vos véhicules, en plus des deux garages, la maison dispose également d'une grande allée de stationnement.

Les huisseries sont en PVC double vitrage et bénéficient de volets roulants électriques.

Les atouts de cette maison :

- Sa situation : résidence privée et calme du Golf d'Etiolles.
- Sa magnifique vue sur le Golf et son cadre de vie apaisant.
- Ses spacieux espaces de vie ouverts sur le jardin et sa terrasse, exposés plein Sud.
- Son excellent DPE (diagnostic de performance énergétique) en C.
- Son sous-sol partiel, pour davantage de stockage.

L'énergie et sa consommation deviennent des critères d'achat dont il faut tenir compte. L'indice DPE est C pour une consommation énergétique annuelle de 143 kWh/m<sup>2</sup>. Quant à l'indice GES, il est également de catégorie C, ce qui signifie de faibles émissions de gaz à effet de serre (chiffre annuel : 15 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>).

Cette maison se situe dans un quartier calme. L'École Élémentaire d'Application Hélène Sandre, l'École Maternelle d'Application Hélène Sandre et le Collège de l'Ermitage se trouvent à moins de 10 minutes à pied. Niveau transports, il y a les lignes de bus 7002 SCO et 7002 juste à côté. Vous trouverez un tennis dans les environs. Quatre restaurants, une boulangerie, deux commerces, une épicerie et une poissonnerie sont également accessibles.

Cette maison est proposée à l'achat pour 995000 € (honoraires à la charge des acquéreurs).

Coup de coeur assuré pour ce produit rare sur le secteur ! Planifiez votre visite sans tarder !

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Votre agence immobilière Guy Hoquet SOISY SUR SEINE vous invite à découvrir toutes les originalités de cette maison à vendre en prenant rendez-vous avec l'un de nos conseillers immobilier au 01.60.79.60.22.

275.85 m <sup>2</sup>	8 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	1 sde	4 parking(s)
-----------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	62.01 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1993
Vis-à-vis	Non

Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Chaudière
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur, Garage Double
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	2
Sous-sol	Oui
Date ERP	2024-09-28 06:55:29
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	143 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

Photos du bien





