



## MAISON DE CHARME DE 7 PIÈCES A ETIOLLES - AVEC PISCINE ET DÉPENDANCE

ETIOLLES 91450

**462 000 € \***

\* 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 CHARME DE 7 PIÈCES A ETIOLLES - AVEC PISCINE ET DÉPENDANCE

À VENDRE : À ETIOLLES (91450) découvrez cette maison de charme de 7 pièces dans un environnement calme et privilégié.

Elle est disposée comme suit : un double séjour traversant de 50m<sup>2</sup> donnant accès à la terrasse et au jardin, une cuisine ouverte (aménagée et équipée), une chambre avec une salle d'eau privative et un WC indépendant.

À l'étage vous trouverez un palier qui dessert deux chambres dont une avec une terrasse privative et une salle de bains.

Une dépendance de 26m<sup>2</sup> a été aménagée au fond du jardin. Vous y trouverez deux chambres, un espace kitchenette et une salle d'eau avec WC. Idéal pour recevoir amis et famille ou pour favoriser l'indépendance d'adolescents !

Afin de profiter des beaux jours, une piscine équipée d'une pompe à chaleur et d'un filtre à sable vous est proposé. Vous pourrez également profiter d'un jardin sans vis-à-vis et d'une grande terrasse.

Pour davantage de rangements, la maison dispose d'une cave et d'un garage faisant office à ce jour de buanderie.

La maison est équipée de la fibre optique. Les huisseries sont en double vitrage PVC.

Cette maison se trouve dans un quartier calme. Plusieurs écoles (maternelle, élémentaire et lycée) sont implantées à proximité : l'École Maternelle d'Application Hélène Sandre, le Lycée Professionnel Château des Coudraies, Lycée des Métiers de Bouche et d'Hôtellerie et l'École Élémentaire d'Application Hélène Sandre. Côté transports en commun, il y a les bus 7002, 7002 SCO, 305 et 91-01 à moins de 10 minutes. On trouve trois restaurants à proximité du logement.

Performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre sont au même niveau, avec des indices DPE et GES de classe D tous les deux, respectivement de 224 kWh/m<sup>2</sup>/an et de 48 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

Son prix de vente est de 462 000 € (honoraires à la charge du vendeur).

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)

Ne manquez pas cette opportunité unique de devenir propriétaire d'une maison de charme à ETIOLLES. Contactez l'agence Guy Hoquet SOISY SUR SEINE au 01.60.79.60.22. pour plus d'informations et pour organiser une visite.

120.2 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	2 sde
----------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	51.18 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Vis-à-vis	Non
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	2

Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	3
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Piscine	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	224 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

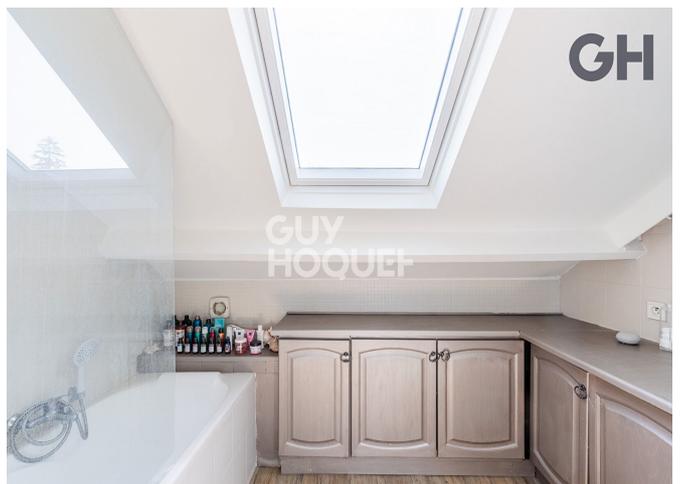
DPE non communiqué

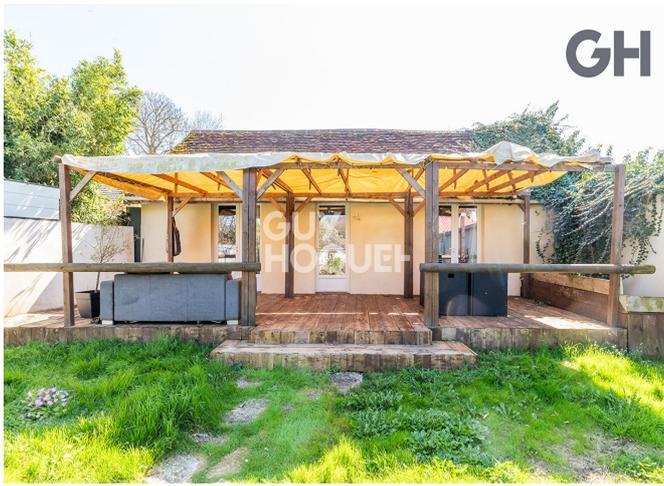
GES non communiqué

---

Photos du bien







Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rés de chaussée - Pallier	2,26	2,26	
1er étage - Pallier	4,46	4,46	
1er étage - Séjour	39,32	39,32	
1er étage - Cuisine	11,86	11,86	
1er étage - Wc	0,85	1,29	Hauteur inférieure à 1,80m
1er étage - Chambre 1	12,5	12,5	
1er étage - Salle d'eau	3,54	3,54	
2ème étage - Dégagement	3,97	8,6	Hauteur inférieure à 1,80m
2ème étage - Salle de bain	2,01	5,32	Hauteur inférieure à 1,80m
2ème étage - Chambre 2	7,21	18,8	Hauteur inférieure à 1,80m
2ème étage - Chambre 3	6,02	15,73	Hauteur inférieure à 1,80m
Sous-Sol - Dégagement	0	4,89	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface habitable
Sous-Sol - Cave	0	14,7	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface habitable
Sous-Sol - Garage	0	15,09	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface habitable

Superficie habitable en m<sup>2</sup> et/ou des lot(s) :

**Surface habitable totale : 94,02 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-quatorze mètres carrés zéro deux)**  
**Surface au sol totale : 158,38 m<sup>2</sup> (cent cinquante-huit mètres carrés trente-huit)**

#### Résultat du repérage - Parties annexes

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Dépendance extérieure - Entrée/Cuisine	4,26	4,26	
Dépendance extérieure - Séjour	9,46	9,46	
Dépendance extérieure - Chambre	8,56	8,56	
Dépendance extérieure - Salle d'eau+WC	3,9	3,9	
1er étage - Terrasse	0	5,78	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface habitable
2ème étage - Terrasse	0	10,58	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface habitable

