

**GH**

## CHARMANTE MAISON FAMILIALE DE 7 PIECES (147.75m<sup>2</sup>) À ETIOLLES

ETIOLLES 91450

**435 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET SOISY  
SUR SEINE**2 allée des Tilleuls  
91450 SOISY SUR SEINE**01 60 79 60 22**

## CHARMANTE MAISON FAMILIALE DE 7 PIECES (147.75m<sup>2</sup>) À ETIOLLES

EN EXCLUSIVITÉ dans votre agence GUY HOQUET de SOISY-SUR-SEINE (91450), découvrez cette magnifique maison proche du centre et des écoles d'Etiolles.

Édifiée sur un terrain de 414m<sup>2</sup>, cette maison familiale de 3 chambres (possibilité 5 chambres) est composée comme suit :

- Au rez-de-chaussée : grande pièce de vie lumineuse de 58 m<sup>2</sup> composée d'un séjour de 38 m<sup>2</sup> et d'une salle à manger avec poêle à bois de 19.4 m<sup>2</sup>, une grande cuisine ouverte aménagée et équipée (four, plaque de cuisson, hotte) donnant sur une terrasse de 29 m<sup>2</sup>.

Au même niveau, vous trouverez un dégagement avec WC indépendant et lave-mains.

- À l'étage : le palier dessert une belle suite parentale avec dressing ainsi qu'une salle de bain lumineuse et un WC indépendant.

Le couloir dessert 2 chambres avec de multiples rangements, idéales pour 2 enfants ou 2 adolescents, séparées par un dégagement actuellement aménagé en bureau ainsi qu'un autre bureau/coin nuit (8 m<sup>2</sup>) indépendant et une salle d'eau.

- Au sous-sol : une pièce palière (15.6 m<sup>2</sup>) donnant accès au garage (32.78 m<sup>2</sup>) ainsi qu'au jardin.

Vous profiterez d'un terrain agréable et arboré accessible aussi par les pièces de vie.

Pour votre confort, cette maison de 1968 est équipée de fenêtres en PVC double vitrage et de volets électriques qui ajoutent une touche moderne à la façade. Elle est équipée d'un système de chauffage au gaz avec radiateurs.

Les atouts de la maison :

- Maison située dans un quartier calme et proche des établissements scolaires.
- Pièce de vie spacieuse, familiale, baignée de lumière avec son poêle à bois.
- Grande terrasse de 29 m<sup>2</sup>.
- Suite parentale avec dressing et salle de bain.
- Grandes chambres d'enfants avec de nombreux rangements.
- De nombreux espaces à aménager selon vos besoins en chambres ou bureau ou salle de jeux.

Performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre sont intéressants, avec des indices DPE et GES de classe D et C respectivement de 180 kWh/m<sup>2</sup>/an et de 23 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

Cette maison est située dans un quartier calme, à proximité de plusieurs établissements scolaires, notamment l'école maternelle et primaire à 200m et le Collège de l'Ermitage à 10 minutes à pied, aussi accessible depuis un arrêt de bus. La station de RER Evry Val de Seine est à 15 minutes à pied.

Ne manquez pas cette opportunité unique de devenir propriétaire de ce bien proche de toutes commodités, dans un cadre agréable et paisible.

Cette maison est proposée à l'achat pour 435 000€ (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)

COUP DE COEUR ASSURÉ !

Contactez l'agence Guy Hoquet SOISY SUR SEINE pour organiser une visite, au 01 60 79 60 22.

147.75 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde	2 parking(s)
-----------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	57.99 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui

Année construction	1968
Fenêtres	PVC 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
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	SousSol,Extérieur
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Sous-sol	Oui
Date ERP	2025-06-05 14:24:04
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	180 kWh/m2 par an
Surface terrain	414 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

## Photos du bien





