

**GH**

## Superbe appartement de 4 pièces (106m<sup>2</sup>) à Étiolles

ETIOLLES 91450

**315 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

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

## Superbe appartement de 4 pièces (106m<sup>2</sup>) à Étiolles

EN EXCLUSIVITÉ dans votre agence GUY HOQUET de SOISY-SUR-SEINE, venez découvrir ce bel appartement T4 de 106.82 m<sup>2</sup>, situé en rez-de-chaussée, dans la prestigieuse résidence les BOIS DU CERF à ETIOLLES (91450).

Cet appartement avec jardin de 886m<sup>2</sup> est composée comme suit : vous profiterez d'un grand séjour lumineux de 36m<sup>2</sup>, idéal pour vos moments de détente et de convivialité, ainsi que d'une spacieuse cuisine indépendante aménagée et équipée. Un dégagement vous permet également d'accéder à une salle de bains, ainsi qu'à deux chambres dont une avec salle d'eau.

À l'extérieur, détendez vous sur votre terrasse tout en profitant des équipements de la résidence, incluant une piscine et un court de tennis. La sécurité est assurée par un digicode, un portail électrique et la présence d'un gardien.

Pour vos véhicules, ce bien est vendu avec un garage et une place de stationnement extérieure.

Cet appartement est parfait pour une famille ou pour ceux qui recherchent un espace de vie confortable.

Concernant les charges de copropriété le montant s'élève à 275,58€ par mois comprenant l'eau froide, l'entretien de la résidence (piscine, tennis, espace vert), l'entretien du bâtiment ainsi que le gardiennage. Cet appartement est équipé d'un système de chauffage individuel avec radiateurs alimentés au gaz. Il est situé dans d'une résidence des années 60 en copropriété comprenant 737 lots au total dont 269 lots

à usage d'habitation.

Les atouts de ce bien :

- rez-de-chaussée avec grand jardin
- nombreux rangements dans le logement
- une grande pièce de vie lumineuse
- les fenêtres en PVC double vitrage avec volet roulants
- les prestations de la résidence : dans un espace boisé de 42 hectares, une piscine, 6 courts de tennis et 3 aires de jeux. 3 golfs se trouvent également à proximité, le Golf Country Club d'Etiolles, UGOLF, le Golf de Saint-Germain-Lès-Corbeil et le Golf Bluegreen Villeray de Saint-Pierre-Du-Perray

Le bâtiment comporte trois étages. Un gardien s'occupe des parties communes et des espaces extérieurs, l'immeuble est équipé d'un interphone.

L'appartement est situé dans un quartier calme. L'École Élémentaire d'Application Hélène Sandre, l'École Maternelle d'Application Hélène Sandre et le Lycée Professionnel Château des Coudraies, Lycée des Métiers de Bouche et d'Hôtellerie se trouvent à moins de 10 minutes à pied. Niveau transports, il y a les lignes 7002 SCO, 7002 et 91-01 du bus dans un rayon de 1 km. On trouve trois restaurants à quelques minutes à peine.

Performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre sont au même niveau, avec des classes énergie et climat notées E toutes les deux, de l'ordre de 314 kWh/m<sup>2</sup>/an et 69Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

Très bel appartement. A visiter sans tarder. Coup de coeur assuré !

Le prix de vente de cet appartement est de 315 000 € (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 d'acquérir un bien d'exception ! Contactez dès maintenant l'agence Guy Hoquet SOISY SUR SEINE pour organiser une visite.

106.82 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	2 chambres	1 sdb	1 parking(s)
-----------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	737
Charges annuelles (ALUR)	3307.76 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	36.6 m <sup>2</sup>

Jardin	Oui
Année construction	1965
Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Etat intérieur	Bon
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Piscine	Oui
Gardien	Oui
Date ERP	2022-10-26 16:15:07
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	314 kWh/m2 par an
Surface terrain	886 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2150€ et 2920€ au 01/01/2021

## Photos du bien







