



## MAISON FAMILIALE DE 5 PIECES (115 m<sup>2</sup>) À EPINAY-SUR-ORGE

EPINAY SUR ORGE 91360

**414 000 € \***

\* 414 000 € honoraires inclus

400 000 € Hors Honoraires

Honoraires :

3.38% TTC à la charge du vendeur.

Guy HOQUET SOISY  
SUR SEINE

2 allée des Tilleuls

91450 SOISY SUR SEINE

01 60 79 60 22

## MAISON FAMILIALE DE 5 PIECES (115 m<sup>2</sup>) À EPINAY-SUR-ORGE

Dans votre agence GUY HOQUET de SOISY-SUR-SEINE (91450), découvrez cette maison moderne de 2017 d'environ 115.30 m<sup>2</sup> située à EPINAY-SUR-ORGE.

Edifiée sur un terrain de 375 m<sup>2</sup>, cette maison est composée comme suit :

- Au rez-de-chaussée : vous trouverez une entrée avec placard ainsi qu'un WC indépendant, un double séjour - salle à manger lumineux d'environ 33m<sup>2</sup>.

De plain-pied se trouvent également une cuisine ouverte, avec son îlot central, équipée et aménagée ainsi qu'un cellier.

- À l'étage : une vaste mezzanine utilisée en bureau avec placards dessert une salle de bains avec WC ainsi que trois grandes chambres.

Les atouts de la maison :

- Maison au calme dans une impasse
- Une grande pièce de vie lumineuse d'environ 33 m<sup>2</sup>
- Deux places de stationnement privatives
- Possibilité de créer un garage ou un carport
- Une mezzanine avec espace bureau

- Plusieurs espaces de rangement
- Maison de 2017 sous garantie décennale

Performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre sont au même niveau, avec des indices DPE et GES de classe A, respectivement de 56 kWh/m<sup>2</sup>/an et de 1.8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

Le chauffage et l'eau chaude sont assurés par une pompe à chaleur, garantissant confort et économies d'énergie. La maison est équipée de fenêtres en aluminium avec volets roulants électriques, d'une alarme et de la fibre optique.

À seulement 15 minutes du RER Épinay-sur-Orge et 20 minutes de la gare des Templiers, l'emplacement est idéal. Les familles apprécieront la proximité des écoles telles que l'École maternelle des Templiers, le Groupe scolaire Albert Camus, l'École primaire Paul Valéry, et le Collège André Maurois.

Ne manquez pas cette occasion unique d'acquérir un bien d'exception au prix de 414 000€ (honoraires inclus 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 plus d'informations et pour organiser une visite, au 01 60 79 60 22.

115.29 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	2 parking(s)
-----------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Accès RER	15 min
Accès Ecole	23 min
Accès Gare	20 min
Surface séjour	33.01 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	2017
Vis-à-vis	Non

Fenêtres	Aluminium
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Eau chaude	pompeChaleur
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	2
Sous-sol	Non
Date ERP	2025-05-28 12:58:53
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	24.8 kWh/m2 par an
Conso Energ	47 kWh/m2 par an
Surface terrain	375 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 590€ et 810€

Photos du bien





