



## CHARMANTE MAISON FAMILIALE AVEC SOUS-SOL DE 6 PIECES (125.50 m<sup>2</sup>) À ETIOLLES

ETIOLLES 91450

**480 000 € \***

\* 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 AVEC SOUS-SOL DE 6 PIECES (125.50 m<sup>2</sup>) À ETIOLLES

EN EXCLUSIVITÉ dans votre agence GUY HOQUET de SOISY-SUR-SEINE (91450), découvrez cette magnifique maison dans un quartier paisible de ETIOLLES.

Édifiée sur un terrain d'environ 1260 m<sup>2</sup>, cette maison familiale, sur sous-sol total, de 4 chambres (avec un studio aménagé au sous-sol) est composée comme suit :

- Au rez-de-chaussée : une entrée donnant accès à une cuisine aménagée et équipée, un salon/salle à manger lumineux et climatisé d'environ 40 m<sup>2</sup> donnant sur une terrasse.

Au même niveau, un espace nuit desservant deux chambres, une salle de bains et douche, et un WC indépendant avec lave-mains.

- À l'étage : vous trouverez un palier servant d'espace lecture ou pouvant être aménagé de différentes façons, donnant sur un couloir desservant une salle d'eau avec WC, un dressing et une grande chambre climatisée.

- Au sous-sol : de nombreuses pièces de stockage, un grand garage double, un atelier, une buanderie, une cave.

Au même niveau, un grand studio bénéficiant d'une grande terrasse privative, d'une entrée indépendante avec sa cuisine équipée et aménagée, une salle d'eau avec WC, ainsi qu'une chambre complète ce

studio.

A l'extérieur, le calme de l'environnement est un véritable atout, vous bénéficierez d'un terrain spacieux de 1260 m<sup>2</sup> accessible de la maison ainsi que du studio.

La maison est équipée de fenêtres en PVC double vitrage, de volets roulants électriques, d'une climatisation, d'une alarme, d'un portail électrique et d'une connexion fibre optique.

Les atouts de la maison :

- Grand terrain sans vis-à-vis.
- Sous-sol total.
- Studio aménagé d'environ 27.50 m<sup>2</sup>
- Pièce de vie climatisée et lumineuse.
- Deux chambres de plain-pied.
- Abri de jardin et récupérateurs d'eau.

Performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre sont intéressants, avec des indices DPE et GES de classe C et C respectivement de 152 kWh/m<sup>2</sup>/an et de 25 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

La localisation est idéale, proche de nombreuses commodités : écoles (École Maternelle La Croix Verte, École primaire La Croix Verte, Lycée hôtelier Château des Coudraies, École supérieure du professorat et de l'éducation - ESPE), boulangeries, restaurants, supermarchés, pharmacies, parcs et services médicaux.

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 480 000€ (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.

|                      |            |               |       |       |              |
|----------------------|------------|---------------|-------|-------|--------------|
| 125.5 m <sup>2</sup> | 6 pièce(s) | 4<br>chambres | 1 sdb | 1 sde | 4 parking(s) |
|----------------------|------------|---------------|-------|-------|--------------|

## Fiche technique du bien

|                    |      |
|--------------------|------|
| Lotissement        | Non  |
| Nombre étages      | 2    |
| Jardin             | Oui  |
| Année construction | 1967 |

|                                    |                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| Vis-à-vis                          | Non                               |
| Fenêtres                           | PVC Double Vitrage                |
| Salle(s) de bains                  | 1                                 |
| Salle(s) d'eau                     | 1                                 |
| WC                                 | 3                                 |
| Cuisine                            | Indépendante, aménagée et équipée |
| Type Chauffage                     | Individuel                        |
| Mécanisme Chauffage                | Radiateur                         |
| Mode Chauffage                     | Gaz                               |
| Eau chaude                         | Chaudière                         |
| Nombre de terrasse                 | 2                                 |
| Type de Stationnement              | Couvert,Extérieur,GarageDouble    |
| Nombre places parking              | 4                                 |
| Nombre garages/Box                 | 2                                 |
| Sous-sol                           | Oui                               |
| Date ERP                           | 2026-09-07 04:00:21               |
| Diagnostic Energétique             | Oui                               |
| Conso Energ                        | 152 kWh/m2 par an                 |
| Valeur consommation énergie finale | 128 kWh/m2 par an                 |
| Surface terrain                    | 1262 m2                           |

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1840€ et 2550€

## Photos du bien





