



## FRANCONVILLE : appartement de 4 pièces (81 m<sup>2</sup>) à vendre

FRANCONVILLE 95130

**299 900 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET**  
**FRANCONVILLE**

103 rue du Général Leclerc  
95130 FRANCONVILLE

**01 30 72 10 20**

## FRANCONVILLE : appartement de 4 pièces (81 m<sup>2</sup>) à vendre

EXCLUSIVITÉ - DUPLEX 4 PIÈCES AVEC GRANDE TERRASSE

Guy Hoquet vous présente une opportunité rare à Franconville (95130) : un superbe duplex de 4 pièces, situé dans un environnement calme et offrant une exposition idéale au nord-est. Avec ses 80,75 m<sup>2</sup>, ce bien saura vous séduire par son agencement moderne et ses prestations de qualité.

Dès l'entrée, vous serez accueilli par une pièce de vie spacieuse et lumineuse, agrémentée d'une cuisine ouverte entièrement équipée, parfaite pour vos moments de convivialité. Une buanderie avec WC complète ce niveau. À l'étage, trois chambres élégantes dont une suite parentale avec salle d'eau vous attendent, ainsi qu'une salle de bains avec WC. Vous apprécierez le confort offert par la climatisation réversible, idéale pour toutes les saisons.

Cet appartement est également doté de fenêtres en PVC double vitrage, de volets roulants et de la fibre optique, assurant un confort optimal au quotidien. L'atout charme de ce bien ? Une terrasse exceptionnelle de 24 m<sup>2</sup>, véritable extension de votre espace de vie, où vous pourrez profiter pleinement des beaux jours.

Situé au dernier étage d'un immeuble récent et de standing (2019) avec ascenseur, ce duplex est en excellent état général. Pour plus de praticité, deux places de parking en sous-sol sont incluses. Sécurité et sérénité sont garanties grâce à un interphone et un digicode à l'entrée du bâtiment.

Idéalement situé, cet appartement se trouve à proximité immédiate de toutes les commodités : commerces, écoles, crèche, et transports en commun. Pour vos loisirs, un conservatoire, deux piscines, un court de tennis, et un théâtre sont facilement accessibles. Restaurants, boulangeries, commerces de proximité, et un supermarché se trouvent également à quelques minutes à pied.

Sur le plan énergétique, ce duplex excelle avec une classe énergie B (78 kWh/m<sup>2</sup>/an) et une classe climat A (5 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an), garantissant des factures d'énergie réduites, estimées entre 570 € et 820 € par an.

Proposé à 299 900 €, ce bien est une véritable pépite au sein d'une copropriété soignée, sans procédure en cours, avec des charges annuelles de 2 777 €.

Ne manquez pas cette occasion unique ! Les informations sur les risques liés à ce bien sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Pour découvrir ce magnifique duplex et toutes ses particularités, prenez rendez-vous dès aujourd'hui avec votre agence immobilière Guy Hoquet Franconville. Une visite virtuelle est également disponible pour vous permettre de vous projeter avant même de vous déplacer.

80.75 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-est
Etage	6
Nombre étages	6
Dernier étage	Oui
Distance Commerces	0.3 km
Distance Train	2 km
Accès Bus	1 min
Accès RER	30 min
Accès Ecole	3 min
Accès Gare	30 min
Bien en copropriété	Oui

Nb Lots Copropriété	263
Charges annuelles (ALUR)	2777.16 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	23.53 m2
Année construction	2019
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	NORD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Eau chaude	Collective avec compteur
Etat intérieur	Très bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Sous-Sol

Nombre places parking	2
Digicode	Oui
Accès handicapés	Oui
Date ERP	2024-08-21 01:32:57
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	78 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 570€ et 820€ au 01/01/2024

---

## Photos du bien





**GUY HOQUEL**

**97%**

**NIVEAU DE SATISFACTION**  
Sur la base de 150 avis clients

Obtenu depuis l'adhésion de l'entreprise Guy Hoquel  
FRANCONVILLE en date du 13 février 2020

**Opinion**  
★★★★★ system

Opinion System est un organisme indépendant de sondage et d'opinion spécialisé dans les avis clients. Les données recueillies font l'objet d'un contrôle strict afin de délivrer une information objective, fiable et transparente.

Plus d'informations retrouvez nous sur : [www.opinionsystem.fr](http://www.opinionsystem.fr)

