



## VENTE : maison T6 (100 m<sup>2</sup>) à SAINT GRATIEN

SAINT GRATIEN 95210

**449 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
FRANCONVILLE**

103 rue du Général Leclerc  
95130 FRANCONVILLE

**01 30 72 10 20**

## VENTE : maison T6 (100 m<sup>2</sup>) à SAINT GRATIEN

PROCHE GARE ERMONT-EAUBONNE - MAISON 6 PIÈCES

À quelques minutes de la gare d'Ermont-Eaubonne (ligne J, H et RER C), notre agence Guy Hoquet est heureuse de vous présenter en vente à SAINT GRATIEN (95210), cette maison de 6 pièces au calme orientée nord-sud, de 100 m<sup>2</sup> et de 209 m<sup>2</sup> de terrain.

C'est une maison indépendante datant de 1990. Au rez-de-chaussée, vous trouverez une grande pièce de vie (53.81 m<sup>2</sup>) avec cuisine ouverte entièrement équipée, un bureau / buanderie et des toilettes. Le premier étage dispose, quant à lui, d'un palier desservant de trois chambres et une salle de bains avec des toilettes.

Cette maison bénéficie de radiateurs électriques. Elle est en bon état général.

La fibre et des fenêtres double vitrage y sont installées. Bénéficiez d'espace extérieur pour gagner en confort avec une terrasse.

Un garage et deux places de stationnement sont prévus pour garer les véhicules.

Dans un quartier calme, la maison est proche de toutes commodités : la maison se situe à quelques pas des commerces et à cinq minutes des écoles. Deux crèches sont implantées à moins de 10 minutes à pied. Un arrêt de bus est situé à deux minutes du bien. Le cinéma Les Toiles Olympic vous accueille à quelques minutes de la maison pour vos loisirs, tout comme deux tennis, un bassin de natation, une bibliothèque et un bowling. On trouve aussi des restaurants, des commerces, des boulangeries, trois

supermarchés, quatre boucheries-charcuteries et deux poissonneries. Enfin, le marché Avenue Emonont anime les environs.

Si vous souhaitez acheter, il convient de prendre en considération l'énergie et la consommation du bien. Pour ce qui est des performances énergétiques (classe énergie), la notation est E (270 kWh/m<sup>2</sup> annuels), en ce qui concerne la classe climat, la note attribuée est B (8 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 1 870 € et 2 570 €.

Elle est à vendre pour la somme de 449 000 €.

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).

Envie d'en savoir plus sur cette maison à vendre ? Prenez contact avec votre agence immobilière Guy Hoquet.

|                    |            |            |       |              |
|--------------------|------------|------------|-------|--------------|
| 100 m <sup>2</sup> | 6 pièce(s) | 3 chambres | 1 sdb | 2 parking(s) |
|--------------------|------------|------------|-------|--------------|

## Fiche technique du bien

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Exposition                | Nord-Sud |
| Lotissement               | Oui      |
| Nombre étages             | 1        |
| Distance Commerces        | 0.6 km   |
| Distance Train            | 0.8 km   |
| Accès Bus                 | 2 min    |
| Accès RER                 | 10 min   |
| Accès Ecole               | 5 min    |
| Accès Gare                | 10 min   |
| Bien en copropriété       | Oui      |
| Nb Lots Copropriété       | 4        |
| Procédures diligentées c/ |          |

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Surface séjour          | 53.81 m2                  |
| Année construction      | 1990                      |
| Neuf - Ancien           | Ancien                    |
| Vis-à-vis               | Non                       |
| Fenêtres                | Double Vitrage            |
| Assainissement          | Tout à l'égout            |
| Salle(s) de bains       | 1                         |
| WC                      | 2                         |
| Cuisine                 | Ouverte Aménagée Equipée  |
| Exposition Séjour       | SUD-NORD                  |
| Type Chauffage          | Individuel                |
| Mécanisme Chauffage     | Radiateur                 |
| Mode Chauffage          | Electrique                |
| Eau chaude              | Ballon électrique         |
| Etat intérieur          | Bon                       |
| Cheminée                | Insert                    |
| Nombre de terrasse      | 1                         |
| Type de Stationnement   | Extérieur,GarageFerme     |
| Nombre places parking   | 2                         |
| Nombre garages/Box      | 1                         |

Date ERP

2024-09-28 09:09:20

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

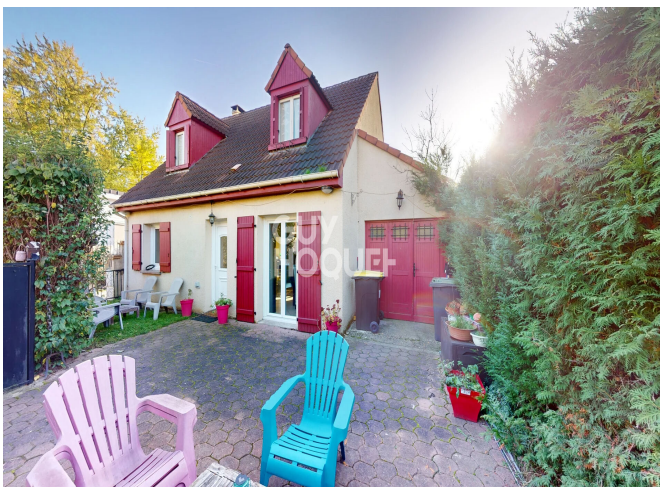
270 kWh/m2 par an

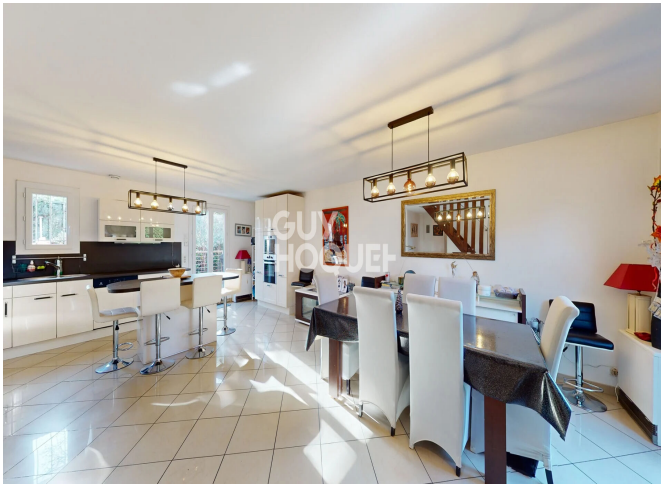
## Bilan énergétique

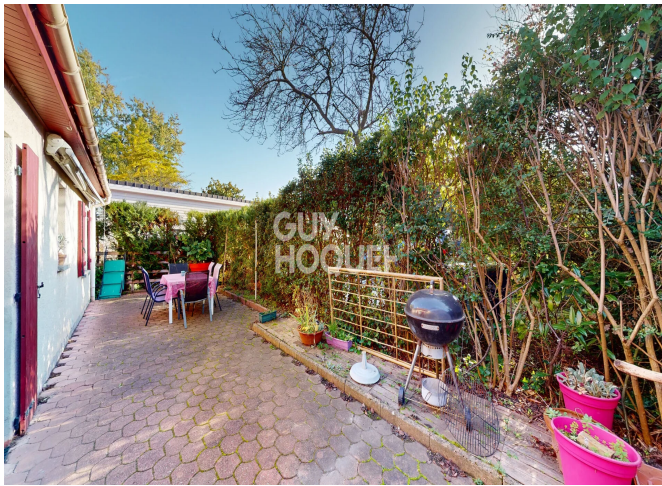
DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien







A photograph of a living room with a wooden floor, a bookshelf, and a desk. The text "GUY HOQUEL" is overlaid on the image.

**97%**

**NIVEAU DE SATISFACTION**  
Sur la base de **154 avis clients**

Obtenus depuis l'habitation de l'entreprise Guy Hoquel PRAYSCVILLE en date du 12 février 2023

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

**CS**  
opinionsystem  
Certifié