

## À vendre : Appartement 3 pièces à Franconville - Grand standing

FRANCONVILLE 95130

**312 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
FRANCONVILLE**

103 rue du Général Leclerc  
95130 FRANCONVILLE

**01 30 72 10 20**

## À vendre : Appartement 3 pièces à Franconville - Grand standing

Prestations exceptionnelles et appartement d'exception à ne pas manquer !

Situé dans la résidence très prisée « Cadet de Vaux », cet appartement rare de 3 pièces, d'une surface de 66,39 m<sup>2</sup>, bénéficie d'une vue imprenable sur le parc et ses étendues d'eau. Entièrement refait en 2024 par un architecte d'intérieur, cet appartement incarne un véritable modèle de confort et de design, avec des finitions impeccables et des matériaux de qualité supérieure. Chaque détail a été pensé pour offrir un cadre de vie haut de gamme, alliant modernité et fonctionnalité.

Le bien a été rénové dans les règles de l'art, avec une refonte totale du sol au plafond : électricité, plomberie, et plus encore, mais avec des améliorations bien au-delà des attentes standards. Cet appartement se présente comme un véritable appartement témoin, un modèle de raffinement.

Des équipements de domotique exceptionnels : caméras de sécurité, commande vocale pour les volets roulants, les éclairages, et même la hotte ! Les enceintes encastrées dans chaque pièce apportent une touche supplémentaire de confort et de modernité. Vous trouverez également une cave à vin encastrée, des appareils électroménagers de qualité (réfrigérateur, congélateur, lave-vaisselle, lave-linge séchant, sèche-cheveux mural d'hôtel) toujours sous garantie. Ces équipements sont non seulement pratiques mais apportent également un luxe incontestable à votre quotidien.

Ce superbe appartement, situé au 1er étage d'un immeuble lumineux, profite d'une excellente orientation et bénéficie de la lumière toute la journée. Vous serez séduit par le balcon avec sa terrasse en teck, son éclairage nocturne, ainsi que la grande cave aménagée, équipée d'une porte blindée et d'électricité, offrant un espace de rangement sécurisé. Vous aurez aussi à disposition une place de parking en sous-sol, sécurisée par un maître chien la nuit, ainsi qu'un local vélo XXL aménagé pour plus de praticité.

L'emplacement est idéal, permettant de profiter pleinement du parc tout en étant à proximité des commerces et des transports. Le ravalement récent de la résidence, ainsi que le hall d'entrée refait en 2024, témoignent de l'entretien soigné et de la qualité de l'immeuble. Aucune rénovation n'est à prévoir, vous n'aurez plus qu'à poser vos valises !

Performance énergétique : Le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) de cet appartement est de classe D, avec une consommation énergétique de 181 kWh/m<sup>2</sup> par an et une émission de CO<sub>2</sub> de 13 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an. Les dépenses énergétiques annuelles se situent entre 960 € et 1340 €, un bon compromis pour un bien de cette qualité.

Charges de copropriété : Les charges annuelles s'élèvent à 2.982,22 €, englobant l'entretien des parties communes, l'eau chaude, l'eau froide et le chauffage. La résidence bénéficie également d'une surveillance 24h/24 grâce à 3 gardiens. La taxe foncière est de 1.790€, et les équipements de sécurité et confort, tels que le gardiennage et les espaces communs rénovés, font de ce bien un investissement sans égale dans le Val d'Oise.

Un bien d'exception, dans un cadre de vie privilégié, à saisir rapidement ! Pour plus d'informations, contactez l'agence Guy Hoquet FRANCONVILLE.

66.39 m <sup>2</sup>	3 pièce(s)	2 chambres	1 sde	1 parking(s)
----------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Etage	1
Nombre étages	10
Distance Commerces	0.5 km
Distance Train	1.4 km
Accès RER	20 min
Accès Ecole	3 min
Accès Gare	20 min

Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	730
Charges annuelles (ALUR)	2982.22 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	21.17 m2
Jardin	Non
Année construction	1970
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective avec compteur
Etat intérieur	Excellent

Cheminée	Autre
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Sous-Sol
Nombre places parking	1
Gardien	Oui
Date ERP	2025-02-22 09:18:43
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	190 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	Un excellent état et des prestations haut de gamme

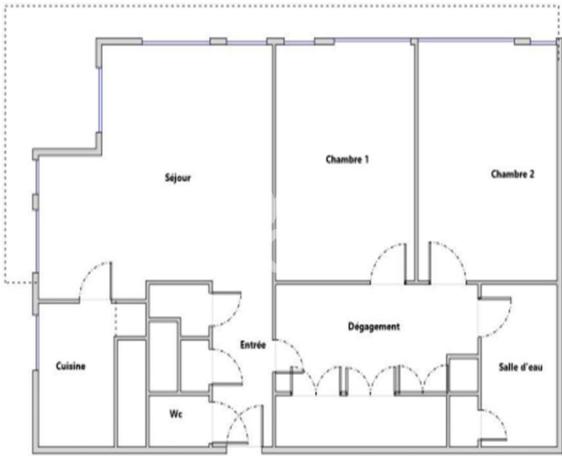
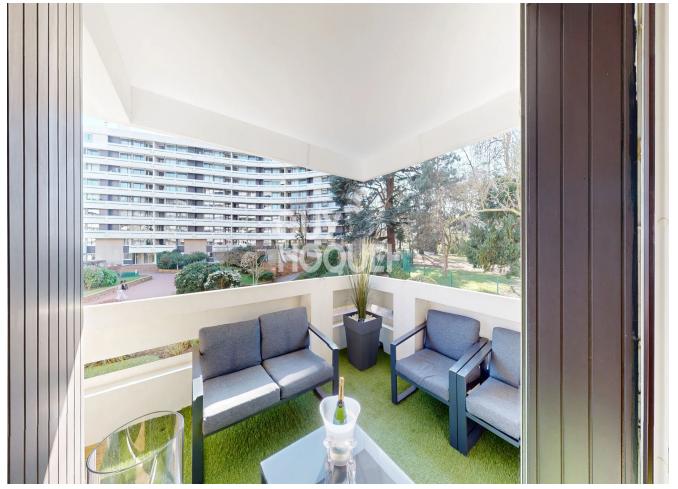
## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





**GUY HOQUE**

**97 %**

**NIVEAU DE SATISFACTION**

Sur la base de 157 avis clients

Obtenu depuis l'adhésion de l'entreprise Guy Hoquet FRANCONVILLE en date du 15 février 2020

**> LA SATISFACTION** DE NOS CLIENTS EST NOTRE PLUS BELLE PRÉUVE D'EFFICACITÉ.

**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)

**LES AVIS CLIENTS**

**OPINION SYSTEM**