



## VENTE : appartement T3 (74.51 m<sup>2</sup>) à PONTAULT-COMBAULT

PONTAULT COMBAULT 77340

**255 600 € \***

\* 255 600 € honoraires inclus

240 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.5% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET**  
**PONTAULT-COMBAULT**

80 Avenue Charles Rouxel  
77340 Pontault-Combault

**0160280440**

## VENTE : appartement T3 (74.51 m<sup>2</sup>) à PONTAULT-COMBAULT

APPARTEMENT 3 PIÈCES AU CALME - QUARTIER CALME

En vente : au calme, notre agence Guy Hoquet PONTAULT-COMBAULT est heureuse de vous proposer en EXCLUSIVITE à PONTAULT-COMBAULT (77340), cet appartement de 3 pièces au calme plein est, de 74,51 m<sup>2</sup>.

Il se situe au 3e étage d'un immeuble de 2004 de bon standing de quatre étages avec ascenseur. Un interphone et un digicode assurent un accès sécurisé. Son intérieur comporte un séjour double de 25 m<sup>2</sup> donnant sur balcon de plus de 12 m<sup>2</sup>, deux chambres de 12 m<sup>2</sup>, une cuisine aménagée équipée donnant sur balcon et une arrière cuisine. Il dispose également d'une salle d'eau et de WC individuel. Le chauffage est individuel électrique. Il nécessite d'être rafraîchi malgré un extérieur en bon état. Pour une meilleure isolation thermique, les fenêtres sont en pvc à double vitrage.

Un balcon de 12,02 m<sup>2</sup> vient le compléter, un gain d'espace et de confort bienvenu.

Tout est prévu pour votre véhicule : parmi les emplacements disponibles dans l'immeuble, une place de parking et un double box sont réservés pour cet appartement.

L'appartement se trouve dans un quartier calme. Il y a des établissements scolaires primaires à moins de

10 minutes à pied, tout comme trois structures d'accueil pour la petite enfance. On trouve un arrêt de bus à deux minutes de l'appartement. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur le cinéma Apollo tout comme sur un conservatoire et un tennis à proximité. Il y a aussi des restaurants, des boulangeries, des commerces, un supermarché, deux boucheries-charcuteries et trois épiceries. Le marché Place Aragon anime le quartier.

La copropriété est formée de 53 lots, n'a pas de procédure en cours et implique une participation annuelle de 1 747 € pour les charges pour ce lot.

L'énergie et sa consommation deviennent des facteurs d'achat dont il faut tenir compte. La classe énergie est notée C pour une consommation énergétique à hauteur de 160 kWh/m<sup>2</sup>/an. Quant à la classe climat, cette dernière est notée A, impliquant un taux minime d'émissions de gaz à effet de serre (chiffre annuel : 5 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 777 € et 1 051 € en 2021.

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).

Contactez votre agence immobilière Guy Hoquet PONTAULT-COMBAULT pour plus de renseignements sur cet appartement à vendre à PONTAULT-COMBAULT.

74.51 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Exposition               | Est    |
| Etage                    | 3      |
| Nombre étages            | 4      |
| Dernier étage            | Non    |
| Accès Bus                | 2 min  |
| Accès RER                | 20 min |
| Accès Gare               | 20 min |
| Bien en copropriété      | Oui    |
| Nb Lots Copropriété      | 53     |
| Charges annuelles (ALUR) | 1747 € |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Surface séjour                                       | 25.97 m2                  |
| Jardin   | Non                       |
| Année construction                                   | 2004                      |
| Neuf - Ancien  | Récent                    |
| Vis-à-vis  | Non                       |
| Fenêtres   | PVC Double Vitrage        |
| Salle(s) d'eau                                       | 1                         |
| WC   | 1                         |
| Cuisine  | Aménagée/équipée          |
| Exposition Séjour                                    | Est                       |
| Type Chauffage                                       | Individuel                |
| Mécanisme Chauffage                                  | Radiateur                 |
| Mode Chauffage                                       | Electrique                |
| Etat intérieur                                       | A rafraîchir              |
| Nombre de balcons                                    | 1                         |
| Type de Stationnement                                | Garage Double             |
| Nombre places parking                                | 1                         |
| Nombre garages/Box                                   | 1                         |
| Digicode   | Oui                       |

|          |                     |
|----------|---------------------|
| Date ERP | 2024-03-25 16:30:10 |
|----------|---------------------|

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Diagnostic Energétique | Oui |
|------------------------|-----|

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Conso Energ | 160 kWh/m2 par an |
|-------------|-------------------|

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

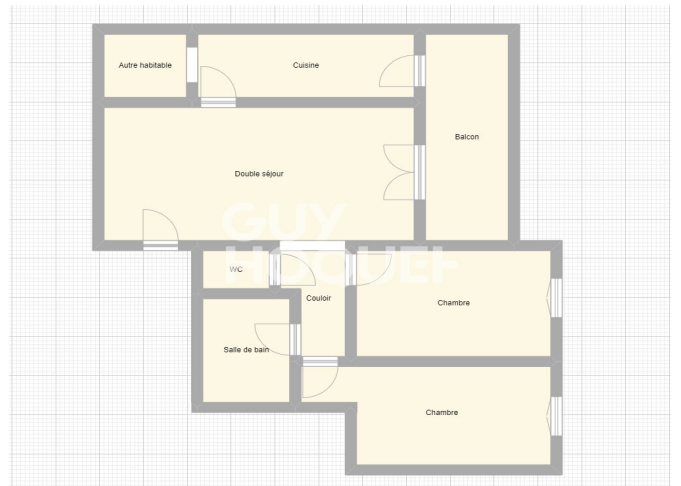
GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 777€ et 1051€ au 01/01/2021

## Photos du bien







**A VENDRE**

**GUY HOQUET**  
PONTAULT-COMBAULT

**01 60 28 04 40**

