



VENTE d'une maison de 4 pièces (91 m²) à RIS ORANGIS

RIS ORANGIS 91130

274 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET SOISY
SUR SEINE**

2 allée des Tilleuls
91450 SOISY SUR SEINE

01 60 79 60 22

VENTE d'une maison de 4 pièces (91 m²) à RIS ORANGIS

En vente EN EXCLUSIVITE dans votre agence GUY HOQUET de Soisy-sur-Seine, venez découvrir cette maison familiale, de 91 m², idéalement située dans une résidence de standing de RIS ORANGIS : la résidence privée des HAMEAUX DE LA ROCHE.

Edifiée sur un terrain de 177 m², cette maison accolée (deux murs distincts entre chaque voisin et des planchers non communs à la différences de certaines maisons mitoyennes dans la résidence) est composée comme suit :

Au rez-de-chaussée : un sas d'entrée, un chaleureux séjour avec une cheminée et un accès vers une terrasse extérieure, une cuisine moderne avec verrière aménagée et équipée (four, plaque de cuisson, hotte, lave-vaisselle). Une buanderie/ chaufferie ainsi que des WC complètent également ce niveau.

A l'étage : un palier avec placard dessert trois chambres dont deux avec penderies, ainsi qu'une salle de bains avec WC. Une des trois chambres bénéficie de sa propre terrasse privative.

Pour le stationnement de votre véhicule cette maison propose également un garage ainsi que la possibilité de garer deux véhicules à l'extérieur.

Pour d'avantage de stockage, vous bénéficierez d'un grenier avec plancher et éclairage accessible grâce à une trappe escamotable (comprenant une échelle).

Enfin, l'atout charme de cette maison est son très cosy jardin sans vis-à-vis et arboré qui, à l'image du reste de la maison, est parfaitement entretenu.

Les autres atouts de cette maison :

- Maison entièrement rénovée, à la décoration moderne et soignée
- Son très bon DPE (diagnostic de performance énergétique) en D
- Ses fenêtres en PVC triple vitrage et ses volets roulants électriques
- Sa toiture récente
- Double parking de stationnement devant la maison (hors garage)
- Résidence recherchée et de standing avec piscine privée et chauffée de 25m de long et surveillance, deux terrains de tennis, trois aires de jeux pour enfants et des terrains de pétanque,
- Maison idéalement située au sein de la résidence, dans une impasse au calme

L'énergie et sa consommation deviennent des critères d'achat dont il faut tenir compte. L'indice DPE est D pour une consommation énergétique annuelle de 245 kWh/m². Quant à l'indice GES, il est également de catégorie B, ce qui signifie de faibles émissions de gaz à effet de serre (chiffre annuel : 7 Kg CO₂/m²).

La maison se trouve dans un quartier calme et particulièrement recherché de RIS ORANGIS : la résidence privée des HAMEAUX DE LA ROCHE. Niveau transports, on trouve les lignes de bus 419, DM7S, 407 et 413 à quelques pas de la maison, mais également un accès gare à 10 min. Les écoles maternelle et primaires sont aussi à moins de 5 minutes à pied.

Pour rendre vos promenades agréables, le Lac des docks, la coulée verte, les bords de seine, se situent à deux minutes de la maison. Il y a enfin deux cinémas, des restaurants, des commerces, deux supermarchés, trois boulangeries, quatre boucheries-charcuteries et un bureau de poste à proximité du logement.

Cette maison est proposée à l'achat pour 274 000 € (honoraires à la charge du vendeur).

Coup de coeur assuré pour ce PRODUIT PARTICULIEREMENT BIEN ENTRETENU, dans lequel vous pourrez véritablement poser vos valises ! Réservez votre visite sans tarder !

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

N'hésitez pas à prendre contact avec votre agence GUY HOQUET SOISY-SUR-SEINE pour plus d'informations au 01.60.79.60.22.

91.09 m ²	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	2 parking(s)
----------------------	------------	------------	-------	--------------

Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Surface séjour	24.67 m ²
Jardin	Oui
Vis-à-vis	Non

Fenêtres	Triple Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Chaudière
Cheminée	Oui
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	GarageFerme,Extérieur
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Piscine	Oui
Date ERP	2024-05-13 21:38:17
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	222 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1350€ et 1860€ au 01/01/2021

Photos du bien





