



## PONTAULT COMBAULT : maison T7 (141.98 m<sup>2</sup>) à vendre

PONTAULT COMBAULT 77340

**479 500 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

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

80 Avenue Charles Rouxel  
77340 Pontault-Combault

**0160280440**

## PONTAULT COMBAULT : maison T7 (141.98 m<sup>2</sup>) à vendre

EXCLUSIVITÉ - MAISON 7 PIÈCES AU CALME

En exclusivité dans notre agence Guy Hoquet, dans un domaine privilégié et recherché, proche écoles, venez découvrir cette maison de 7 pièces au calme orientée sud, de 141,98 m<sup>2</sup> carrez et 161 m<sup>2</sup> au sol. Au rez-de-chaussée, il y a une entrée avec placard, un vaste séjour/salle à manger de 34 m<sup>2</sup>, une chambre avec rangements, une cuisine aménagée équipée et wc. Au premier étage, on trouve un dégagement faisant office de bureau et desservant trois chambres de 10 m<sup>2</sup> à 15 m<sup>2</sup> dont une avec sa salle de bains, et une salle d'eau avec wc. Le deuxième étage propose, quant à lui, une vaste chambre de 24 m<sup>2</sup> au sol avec son point d'eau. La maison bénéficie de radiateurs fonctionnant au gaz, la chaudière est récente.

Des fenêtres en pvc double vitrage contribuent à une meilleure isolation thermique. Un jardin et une terrasse offrent à cette maison de l'espace supplémentaire bienvenu. Le terrain du bien s'étend sur 509 m<sup>2</sup>.

C'est une maison des années 70 de 3 étages et de bon standing. Elle est en bon état général malgré un intérieur attendant d'être rafraîchi et un extérieur en excellent état. Un garage est prévu pour garer votre véhicule. Elle est équipée d'un interphone.

Cette maison se trouve à trois minutes des écoles. Pour les tout-petits, il y a trois crèches à moins de 10 minutes à pied. On trouve un arrêt de bus à quatre minutes de la maison. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur le cinéma Apollo tout comme sur deux tennis et un conservatoire dans les environs. Il y a

aussi des restaurants, des boulangeries, des commerces, un bureau de poste, deux boucheries-charcuteries et trois épiceries. Le marché Place Aragon anime les environs.

Performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre sont au même niveau, avec des classes énergie et climat notées E toutes les deux, respectivement estimées à 306 kWh/m<sup>2</sup>/an et 53 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an. Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 3 671 € et 4 967 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2021.

Les frais d'agence sont à la charge du vendeur. Le mandat de cette maison est exclusif. La copropriété compte 831 lots, n'a pas de procédure en cours et implique 367 € de charges annuelles pour ce lot.

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 propriété à vendre ? Prenez contact avec votre agence immobilière Guy Hoquet PONTAULT-COMBAULT.

141.98 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	1 sde
-----------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Oui
Nombre étages	3
Accès Bus	4 min
Accès Ecole	3 min
Accès Gare	18 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	831
Charges annuelles (ALUR)	367 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	36.74 m <sup>2</sup>

Jardin	Oui
Année construction	1972
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Foyer ouvert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Simple
Nombre garages/Box	1
Piscine	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2024-08-20 15:26:30
Diagnostic Energétique	Oui

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3671€ et 4967€ au 01/01/2021

## Photos du bien









