



## À quelques kilomètres de Paris, une maison meulière pleine de charme vous attend à Gretz-Armainvilliers (77220).

GRETZ ARMAINVILLIERS 77220

**335 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GRETZ  
ARMAINVILLIERS**

28/30 rue de Paris  
77220 GRETZ ARMAINVILLIERS

**0164420971**

## À quelques kilomètres de Paris, une maison meulière pleine de charme vous attend à Gretz-Armainvilliers (77220).

À quelques kilomètres de Paris, une maison meulière pleine de charme vous attend à Gretz-Armainvilliers (77220).

Nichée au coeur des anciennes terres de la prestigieuse famille Rothschild, cet écrin de lumière des années 1930 allie élégance et histoire dans un cadre paisible.

Une maison lumineuse et spacieuse sur trois niveaux

Dès le rez-de-chaussée, profitez d'un séjour lumineux de 24 m<sup>2</sup> orienté sud-est, idéal pour partager des moments conviviaux en famille ou entre amis. À l'étage, deux chambres généreuses de 15 m<sup>2</sup> et 18 m<sup>2</sup>, une salle de bains, et deux combles pratiques. De plus, il est possible de créer une troisième chambre, offrant encore plus de potentiel d'aménagement selon vos envies et besoins.

Un jardin verdoyant et aménagé

Implantée sur un terrain de 640 m<sup>2</sup>, cette propriété dispose d'un jardin verdoyant, véritable havre de paix. Vous y découvrirez une cuisine d'été, de nombreux arbres fruitiers, tels que des framboisiers, un cerisier, un cerisier anglais, et des pêchers, ainsi qu'une serre nichée au fond du jardin, parfaite pour les amateurs de jardinage. La véranda de 8 m<sup>2</sup> vous invite à profiter de cet espace extérieur en toute saison, que ce soit pour un café matinal ou une soirée détente.

### Fonctionnalité et confort assurés

La maison, érigée sur une cave totale, abrite une chaufferie, une cave à vins et une buanderie, offrant des espaces supplémentaires pour le rangement et la vie pratique. En excellent état général, elle est équipée d'une chaudière récente (moins de 2 ans) alimentant des radiateurs au gaz, ainsi que de fenêtres en bois qui garantissent chaleur et confort. De plus, un garage double est à votre disposition pour abriter vos véhicules en toute sécurité.

### Un emplacement idéal

Située dans un quartier calme et pratique, cette propriété bénéficie de la proximité des écoles primaires et secondaires accessibles à pied en moins de 10 minutes. Le RER E, situé à moins d'un kilomètre, vous connecte à Paris en un rien de temps : environ 45 minutes pour rejoindre Hausmann-Saint-Lazare et 48 minutes pour Neuilly-Porte Maillot, simplifiant vos déplacements vers les principaux quartiers d'affaires.

### Commodités à portée de main

Les commerces de proximité, supermarchés, boulangeries, restaurants et installations sportives se trouvent à quelques pas, offrant une qualité de vie rare dans un environnement paisible.

### Vivez l'exception

Contactez dès maintenant votre agence Guy Hoquet de Gretz-Armainvilliers pour découvrir cette maison d'exception et planifier une visite avec l'un de nos conseillers.

Consultez également toutes les informations sur les risques potentiels liés à cette propriété sur le site officiel [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

113 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Etage	3
Nombre étages	3
Distance Commerces	0.5 km
Accès RER	5 min
Accès Ecole	2 min
Accès Gare	5 min
Bien en copropriété	Non

Surface séjour	24.66 m2
Jardin	Oui
Année construction	1930
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Américaine Aménagée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Foyer ouvert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Double
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1

Date ERP

2024-09-13 16:47:52

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

311 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2730€ et 3740€ au 01/01/2021

## Photos du bien









