



## VENTE : maison T4 à PRESLES EN BRIE

PRESLES EN BRIE 77220

**310 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GRETZ  
ARMAINVILLIERS**

28/30 rue de Paris  
77220 GRETZ ARMAINVILLIERS

**0164420971**

## VENTE : maison T4 à PRESLES EN BRIE

Maison de 4 Pièces principales située dans un quartier paisible

Située dans une impasse tranquille à proximité de la ville de TOURNAN EN BRIE, Guy Hoquet vous présente cette charmante maison de plain-pied offrant une pièce à vivre lumineuse composée d'un espace salle à manger et d'un espace salon, une cuisine ouverte entièrement équipée, Une arrière-cuisine pratique et pouvant être aménagée en bureau ou petite chambre, une salle d'eau moderne avec douche à l'italienne GROHE, 2 chambres spacieuses de 12 m<sup>2</sup> chacune, un WC séparés.

Chauffée principalement par un poêle à bois de marque ADURO (installé en 2021), cette maison dispose également de radiateurs électriques à inertie sèche de marque Acova pour un confort optimal. La ventilation mécanique contrôlée (VMC) a été installée en 2020.

Idéale pour profiter des journées ensoleillées, la maison possède un jardin généreux de 545 m<sup>2</sup>. Les combles sont partiellement aménageables, offrant un potentiel d'extension. Un grenier offre un espace de stockage supplémentaire. De plus, des fenêtres en PVC double vitrage et une connexion fibre optique sont installées pour votre confort.

Un carport permet de se garer facilement, et la maison dispose également d'un portail électrique pour plus de sécurité. Une cave partielle et un puits avec eau de source naturelle complètent ce bien.

Cette maison de standing est en excellent état général. Située dans un quartier paisible, elle est à proximité de toutes les commodités : commerces à une minute, écoles à deux minutes à pied. La ligne de bus 3 (La Marsange 1) est également accessible à proximité. Pour vos loisirs, vous trouverez un

court de tennis et une bibliothèque à quelques minutes, ainsi qu'un restaurant, une boulangerie, une épicerie et d'autres commerces à proximité.

La maison se trouve à seulement 7 km de la gare de TOURNAN EN BRIE, desservie par le RER E et la ligne P, facilitant ainsi vos déplacements.

Pour plus d'informations sur les risques liés à ce bien, consultez le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

84 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

5 parking(s)

## Fiche technique du bien

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Exposition         | Est                |
| Distance Commerces | 1 km               |
| Distance Train     | 5 km               |
| Accès RER          | 7 min              |
| Accès Ecole        | 2 min              |
| Accès Gare         | 7 min              |
| Surface séjour     | 30 m <sup>2</sup>  |
| Jardin             | Oui                |
| Année construction | 1950               |
| Neuf - Ancien      | Ancien             |
| Vis-à-vis          | Non                |
| Fenêtres           | PVC Double Vitrage |
| Assainissement     | Tout à l'égout     |
| Salle(s) d'eau     | 1                  |

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| WC                     | 1                   |
| Cuisine                | Ouverte Equipée     |
| Exposition Séjour      | Ouest               |
| Type Chauffage         | Individuel          |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur           |
| Mode Chauffage         | Electrique          |
| Eau chaude             | Individuelle        |
| Etat intérieur         | Bon                 |
| Cheminée               | Poêle à bois        |
| Nombre places parking  | 5                   |
| Date ERP               | 2024-07-16 14:22:55 |
| Diagnostic Energétique | Oui                 |
| Conso Energ            | 272 kWh/m2 par an   |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1620€ et 2230€ au 01/01/2021

Photos du bien



