GUY HOQUET Votre fiche bien Achat à EPINAY SUR SEINE 93800

EXCLUSIVITÉ - MAGNIFIQUE MAISON FAMILIALE 10 PIÈCES SUR LES BERGES DE SEINE AVEC JARDINS EN TERRASSE.

EPINAY SUR SEINE 93800

620 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET EPINAY SUR SEINE

9 rue Lacepède
93800 EPINAY SUR SEINE

01 48 47 46 45

EXCLUSIVITÉ - MAGNIFIQUE MAISON FAMILIALE 10 PIÈCES SUR LES BERGES DE SEINE AVEC JARDINS EN TERRASSE.

Cette superbe maison de 250 m², nichée sur les berges de la Seine, vous offre un cadre de vie exceptionnel, rare aux abords de Paris. Située sur un terrain de 787 m², elle séduit par ses jardins en terrasses et ses vues imprenables, offrant une harmonie parfaite entre confort, nature et proximité de la capitale.
Caractéristiques de la maison :
Rez-de-jardin :
Dès l'entrée, une belle cuisine aménagée avec vue sur le jardin vous accueille.
Le grand séjour/salle à manger de 45 m², baigné de lumière grâce à son exposition plein sud, est agrémenté d'une cheminée pour des soirées conviviales en famille ou entre amis.
La pièce s'ouvre sur une terrasse ombragée avec vue directe sur la Seine, idéale pour des moments de détente en extérieur.
Une chambre d'amis avec sa salle de bains privative, ainsi qu'un WC séparé, complètent ce niveau.
Premier étage :
Un vaste palier avec un espace bibliothèque desservant quatre grandes chambres, dont trois avec accès à un balcon filant offrant une vue imprenable sur le jardin et la Seine.
Une salle de bains de 7,60m² avec double vasques et un WC séparé.
Sous les combles :
Une suite parentale élégante, comprenant un dressing spacieux, une salle d'eau avec douche italienne et

un WC, pour un confort absolu.
Rez-de-chaussée :
Un bureau pour télétravailler en toute tranquillité.
Une salle de cinéma / salle de jeux de 24 m², idéale pour vos moments de divertissement.
Une buanderie/chaufferie équipée d'un chauffe-eau thermodynamique neuf et d'une chaudière à pellets neuve performante, économique et écologique.
Une cave aménagée
Deux box fermés et sécurisés (30 et 35 m²).

Un cadre de vie exceptionnel :
Située dans une rue calme avec stationnement gratuit, cette maison familiale est un véritable havre de paix. Son jardin, exposé plein sud, est aménagé en plusieurs espaces distincts avec ses nombreux arbres fruitiers, vous permettant de profiter du soleil ou de l'ombre selon vos envies.
En face, la réserve ornithologique protégée vous offre une vue paisible et préservée, où le cormoran est votre unique voisin.
À seulement 10 minutes de Paris, profitez de balades relaxantes, de joggings le long des berges de Seine, de sorties en vélo et découvrez des activités nautiques telles que l'aviron et la voile.
Un emplacement idéal et bien desservi :
Cette maison bénéficie d'un double accès facile aux transports en commun (par le chemin de halage et par le chemin piétonnier), vous permettant de rejoindre rapidement Paris :
RER C : Gare Saint-Ouen (connexion métro 14) à 3 arrêts, à 5 minutes à pied.
Trams 8 : Porte de Paris en 20 minutes.
Tram 11 Express : Le Bourget en 15 minutes.
Ligne H : Gare du Nord en 10 minutes.
Plusieurs lignes de bus pour vos trajets locaux.
Informations pratiques :
Classe énergétique : E (294 kWh/m²/an)
Classe climat : B (8 Kg CO2/m²/an)
Estimation des dépenses annuelles d'énergie : entre 2 340 € et 3 220 €.
Prix : 620 000 € (frais d'agence à la charge du vendeur)
Une opportunité rare à saisir dans ce cadre exclusif et privilégié. Visite virtuelle disponible sur demande.
Les informations sur les risques naturels et technologiques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.
Thibault SUCHIER est à votre service et joignable par téléphone et sur Whatsapp au 07 62 53 28 79.

250 m² | 10 pièce(s) | 6 chambres | 2 sdb | 1 sde | 5 parking(s)

Fiche technique du bien

Accès RER	5 min
Accès tramway	5 min
Accès Ecole	10 min
Accès Gare	5 min

Bien en copropriété	Non
Surface séjour	43.58 m2
Jardin	Oui
Année construction	1976
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Bois double vitrage
Salle(s) de bains	2
Salle(s) d'eau	1
WC	4
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Autres
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	2
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	5

Nombre garages/Box	2
Date ERP	2024-09-06 03:58:25
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	294 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET