RESEAU NATIONAL 3G IMMO-CONSULTANT

Agent commercial : EI - Stéphanie HETRE

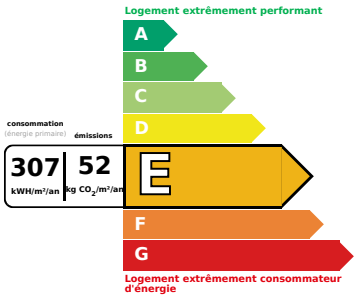
Tél : 07 59 65 32 85
Mail : stephanie.hetre@3gimmobilier.com
Site : https://3gimmo.com/hetre

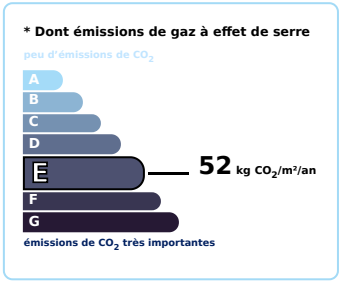
3G IMMO

Vente Maison
à EAUBONNE (95600) - Réf. : 217637

Prix :	**470 000 €**
Taxe foncière :	**1.215,00 €**
Année de construction :	**1903**
Surface :	**93,00 m² hab.**
Surface du terrain :	**445,00 m²**
Nombre de pièces :	**6**
Nombre de chambres :	**3**
Nombre d'étages :	**1**
Chauffage :	**Gaz ; Bois**
Huisseries :	**PVC**

Performance énergétique





Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

entre **2210 €** et **3040 €** par an

UNE MAISON DU DÉBUT DU XXème siècle QUI A TRAVERSÉ LES ÉPOQUES

Construite en briques pleines, elle possède ce charme particulier des maisons anciennes.
C’est une maison qui a vécu, qui a été entretenue et qui continue à écrire son histoire.

Un environnement recherché : située dans un quartier calme et résidentiel, elle bénéfice d’un emplacement idéal pour une vie de famille. Proche des écoles, collège et lycée publiques (Sainte Marguerite / lycée Louis Armand) et enseignement privé (Notre Dame de Bury).
La forêt à 15 minutes à pied pour les balades ressourçantes, le VTT ou la course à pied.

Son terrain de 445 m2 est un véritable atout : un jardin arboré, exposé plein sud, sans vis-à-vis, offre un espace extérieur rare pour profiter des beaux jours, recevoir, ou simplement se détendre.
Ici les oiseaux chantent !

Une maison familiale de 110 m2 utile : Une cuisine exposée Est qui laisse entrer les rayons matinaux.
Le cœur de la maison est une pièce de vie lumineuse de 29 m2 avec son poêle à bois suspendu et son sol en carreaux de ciments. Puis au premier étage deux chambres lumineuses avec chacune leurs placards intégrés, et une salle de bain tout en couleur avec ses zelliges marocains. Au deuxième étage sous comble un espace de travail agréable suivi d’une troisième chambre avec son dressing.
Un sous-sol partiel avec espace de rangements.
Portail électrique et parkings extérieurs.

Le charme de l’ancien allié au confort moderne :
- Double vitrage 28 mm (argon) installé en 2019
- Toiture refaite en 2021
- Portail électrique 2022
- Salle de bain refaite en 2025
- Poêle à bois suspendu
- Cachet de l’ancien préservé

TRAVAUX D'ISOLATION EN COURS POUR UN PASSAGE EN DPE E.

Une maison authentique, chaleureuse et pleine de possibilités.
Elle peut évoluer au gré de vos besoins ou de vos envies.
Un bien rare à découvrir pour les amoureux des maisons qui ont une histoire !

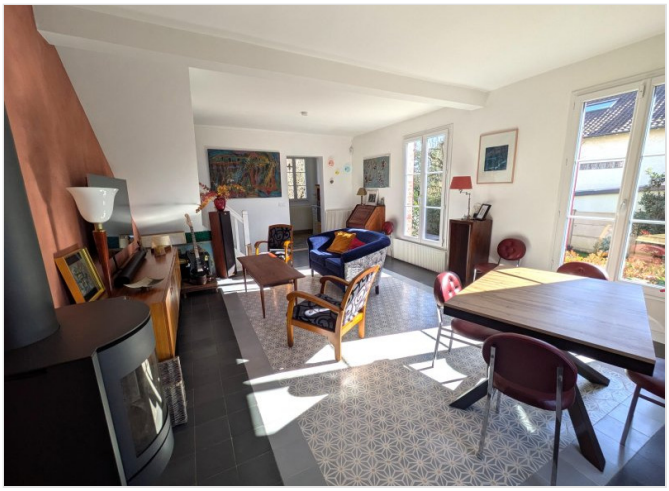
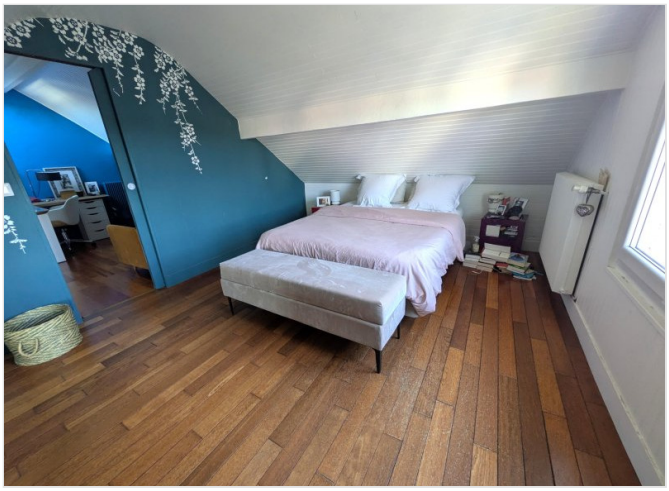
* Honoraires de 3.07 % TTC inclus à la charge de l'acquéreur (456 000 € hors honoraires)

Votre agent commercial 3G IMMO sur place EI - Stéphanie HETRE inscrite au RSAC de PONTOISE n° 488 800 186

* Cette mention signifie que les frais d'agence sont inclus dans le montant d'un bien immobilier. Prix net, hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière. Document non contractuel.

PARTICULARITÉ(S) DONT DISPOSE CE BIEN

CUISINE	ENVIRONNEMENT	CARACTÉRISTIQUES
- Aménagée - Séparée	- Au calme - Proche Bus - Proche Ecoles - Proche Commerces - Sans vis-à-vis - Proche Lycée	- Jardin - Terrasse - Double vitrage - Portail électrique - Sans vis a vis

TERRAIN	CHAUFFAGE
- Clos - Jardin	- Poêle à bois - Gaz

PHOTOS DU BIEN