



## 5 min GARE ERMONT-EAUBONNE :-Quartier PAUL-BERT : Maison 7 pièces- 4 chambres 143m<sup>2</sup>

EAUBONNE 95600

**523 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
EAUBONNE**

89 rue du Général Leclerc  
95600 EAUBONNE

**01 84 86 07 06**

## 5 min GARE ERMONT-EAUBONNE :-Quartier PAUL-BERT : Maison 7 pièces- 4 chambres 143m<sup>2</sup>

Votre Agence Guy Hoquet EAUBONNE a le plaisir de vous présenter une charmante maison de caractère, construite dans les années 1920, d'une surface de 143 m<sup>2</sup> environ. Située à seulement 5 minutes à pied de la Gare ERMONT-EAUBONNE (desservie par les Lignes H, J et RER C) et à proximité des écoles PAUL-BERT, ce pavillon allie confort et praticité.

En entrant, vous serez accueilli par un vestibule qui mène à une entrée spacieuse avec un espace bureau. Le rez-de-chaussée se compose d'une vaste pièce de vie lumineuse d'environ 40 m<sup>2</sup>, dotée d'une belle hauteur sous plafond et offrant un accès direct au jardin. La cuisine, dînatore, d'une surface de plus de 9m<sup>2</sup>, restera entièrement aménagée et équipée. Vous apprécierez également la jolie véranda carrelée, parfaite pour profiter des journées ensoleillées. Ce niveau comprend également une chambre spacieuse de plus de 12,5 m<sup>2</sup> avec un dressing intégré, ainsi qu'un dégagement et des toilettes indépendantes. À l'étage, un palier dessert deux grandes chambres de 13 m<sup>2</sup> et 14 m<sup>2</sup> environ, ainsi qu'une salle de bains et des WC. Le deuxième et dernier étage accueille une quatrième chambre mansardée de 25 m<sup>2</sup> au sol, offrant de nombreux rangements et un espace cosy.

Le sous-sol de la maison sera également apprécié, avec un espace buanderie, chaufferie, une zone de stockage et une pièce à aménager selon vos besoins.

À l'extérieur, vous pourrez profiter d'un jardin bien exposé (Sud-Ouest), situé sur le côté du pavillon, offrant un espace agréable pour se détendre ou recevoir.

Cette maison allie le charme de l'ancien à un cadre de vie idéal, idéalement situé à proximité des transports et des écoles. Ne manquez pas l'opportunité de transformer votre projet immobilier en réalité.

Contactez votre Agence Guy Hoquet EAUBONNE dès maintenant pour organiser une visite !

143 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

3 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Nombre étages	2
Distance Commerces	0.4 km
Distance Train	0.45 km
Accès RER	5 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	5 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	40 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1926
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	3
Sous-sol	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	284 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien







GUY  
HOQUET



MERCI



**NIVEAU DE RECOMMANDATION**

Sur la base de **188 avis clients**

Obtenu depuis l'adhésion de l'entreprise Agence Immobilière Guy Hoquet EAUBONNE en date du 6 mai 2015

> **LA SATISFACTION DE NOS CLIENTS**  
EST NOTRE PLUS BELLE PREUVE D'EFFICACITÉ.

Opinion  
★★★★★ system

Opinion System est un organisme indépendant de sondage et d'opinion spécialisé dans les avis clients. Les données recueillies font l'objet d'un contrôle strict afin de garantir une information objective, fiable et transparente.  
Pour plus d'informations retrouvez nous sur : [www.opinionsystem.fr](http://www.opinionsystem.fr)

