



## Maison familiale spacieuse à vendre Quartier Val Pompadour, Valenton 493 500

VALENTON 94460

**493 500 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET GRETZ  
ARMAINVILLIERS**

50 rue de Paris  
77220 GRETZ ARMAINVILLIERS

**0164420971**

## Maison familiale spacieuse à vendre Quartier Val Pompadour, Valenton 493 500

Et si votre futur chez vous se trouve ici, à Valenton ? Située dans le quartier pavillonnaire recherché du Val Pompadour, cette maison des années 90 vous propose plus de 200 m<sup>2</sup> habitables, un terrain de 454 m<sup>2</sup>, et un potentiel incroyable pour réaliser vos projets. À seulement 20 minutes de Paris et 25 minutes de la Gare de Lyon via le RER D, elle combine l'attrait d'un environnement calme avec la proximité de toutes les commodités essentielles.

Un intérieur spacieux et modulable

Dès l'entrée, laissez-vous séduire par les volumes généreux et les multiples possibilités d'aménagement. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez :

Une grande entrée avec pancartes,

Un double séjour lumineux de 40 m<sup>2</sup>, idéal pour recevoir, agrémenté d'une cheminée,

Une cuisine aménagée avec cellier pour simplifier le quotidien,

Une suite parentale avec salle de bain privative,

Et un WC séparé.

L'étage, tout aussi fonctionnel, dispose de trois chambres avec placards, d'une salle de bain et d'un WC séparé. En bonus, les combles aménageables ouvrent des perspectives infinies : chambre, bureau ou espace de loisirs, à vous de choisir !

Le rez-de-jardin semi-enterré complète cette maison avec ses espaces polyvalents :

Un grand garage équipé d'une salle d'eau,  
Une pièce spacieuse aménageable,  
Trois autres espaces avec salles d'eau, parfaits pour créer des logements indépendants ou un bureau professionnel .  
Un extérieur à personnaliser selon vos envies  
Le terrain de 454 m² accueille deux dépendances : un atelier et une pièce équipée d'une salle d'eau, qui peuvent être aménagées selon vos projets. Jardin, espace de détente ou coin jeux, cet extérieur attend vos idées pour prendre vie.

Un projet à valoriser grâce à la rénovation énergétique  
Classée en DPE F , cette maison est une belle opportunité pour ceux qui souhaitent allier rénovation et personnalisation . Profitez des aides disponibles telles que MaPrimeRénov' pour améliorer ses performances énergétiques et augmenter sa valeur patrimoniale.

Un emplacement idéal pour une pratique quotidienne  
Au coeur du quartier Val Pompadour , cette maison se situe à proximité immédiate des écoles , des commerces , et des transports en commun . Vous profiterez d'un cadre de vie paisible tout en restant connecté à la capitale grâce au RER D .

Pourquoi cette maison est-elle faite pour vous ?  
Plus de 200 m² habitables avec des espaces lumineux et fonctionnels,  
Un rez-de-jardin aménageable , idéal pour des projets d'indépendance ou d'investissement,  
Un terrain de 454 m² avec dépendances,  
Un emplacement stratégique à seulement 20 minutes de Paris ,  
Une opportunité de valoriser un bien avec des travaux tout en créant un lieu de vie à votre image.

Prix : 493 500 € Une maison pleine de possibilités qui n'attend plus que vous !

Ne passez pas à côté ! Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de ce bien rare sur le marché.

249 m²

7 pièce(s)

4  
chambres

## Fiche technique du bien

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Nombre étages       | 4     |
| Bien en copropriété | Non   |
| Surface séjour      | 41 m2 |
| Jardin              | Oui   |
| Année construction  | 1992  |

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Neuf - Ancien          | Ancien              |
| Vis-à-vis              | Non                 |
| Fenêtres               | Double Vitrage      |
| Assainissement         | Tout à l'égout      |
| Date ERP               | 2025-01-17 13:24:32 |
| Diagnostic Energétique | Oui                 |
| Conso Energ            | 300 kWh/m2 par an   |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 9010€ et 12230€ au 01/01/2023

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien

