



## MEULIERE INTIMISTE

Ballainvilliers 91160

**550 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
MONTLHERY**

18 Place du Marché  
91310 Montlhéry

**01 69 63 35 00**

## MEULIERE INTIMISTE

**\*\*EXCLUSIVITE\*\***

Derrière son grand portail en bois, à l'abri des regards et de la rue, cette demeure authentique s'ouvre sur une vaste cour pavée, un atelier et un garage.

La bâtisse principale, édifiée au 19ème et sublimée par le temps, dévoile 173 m<sup>2</sup> où le charme opère à chaque instant : tomettes, poutres apparentes, parquets d'époque s'allient parfaitement avec les éléments originaux de décoration d'artiste.

Dès l'entrée, le vaste séjour en double exposition et agrémenté d'un magnifique poêle à bois séduisent ! Les larges baies vitrées donnent une vue imprenable et un accès sur le jardin clos de mur et sans vis à vis. La cuisine dans la continuité, avec son plan de travail en pierre et son bac receveur en cuivre sont autant de détails qui rendent ce lieu unique. L'arrière cuisine attenante sera le coin pratique de cet espace. Une lingerie, une salle d'eau au mobilier authentique ainsi qu'un WC indépendant complètent ce niveau.

L'escalier mène à l'espace nuit du premier niveau. Un palier dessert trois belles chambres parquetées. Le couloir dessert aussi une pièce d'agrément donnant sur un WC et un bureau aisément transformable en salle d'eau.

Dans cette pièce moquettée et bordée de placards, un escalier donne accès au dernier étage. Ce niveau sous toiture propose une importante pièce lumineuse de 61m<sup>2</sup> au sol. Pièce de lecture, de cinéma ou transformée en chambre, chacun ira de son envie pour cet espace cozy !

Le jardin de la maison entièrement clos de mur et arboré, à l'abri des regards, laisse entrevoir au fond, une cuisine d'été équipée et exposée sud pour passer d'agréables soirées estivales .  
Jouxant cet espace, le son de l'eau coulant le long de la fontaine en pierre indique l'espace relaxation avec un sauna et une douche privative !

Dans le jardin , un atelier de bricolage de 20m² avec grenier est un espace à aménager !

A l'avant dans la cour pavée intérieure qui permet le stationnement de plusieurs véhicules, le second atelier de plus de 21m² avec mezzanine peut être transformé en studio indépendant.  
Au dessus du garage , un grenier de plus de 30m² est également aménageable!  
Une cave voûtée prolonge le charme de cette demeure.

AU TOTAL , 100m² de dépendances à exploiter soit 332m² de surface totale !

Ce véritable havre de paix unique sur le secteur a été rénovée avec des matériaux de qualité pour préserver l'authenticité des lieux.  
Chargée d'histoire , elle offre une intimité totale et séduit par son cachet unique et ses possibilité d'évolutions encore nombreuses !

VISITE VIRTUELLE DANS CETTE ANNONCE

173.45 m²

8 pièce(s)

4 chambres

2 sde

8 parking(s)

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	254 kWh\m2 par an
Nombre places parking	8
Nombre garages/Box	0
Nombre de caves	1
Mode Chauffage	Climatisation réversible
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Année construction	1880
Salle(s) d'eau	2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2210€ et 3030€ au 01/01/2021

## Photos du bien







