



## SAINT PIERRE DU PERRAY : maison T7 (168 m<sup>2</sup>) à vendre

SAINT PIERRE DU PERRAY 91280

**460 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET SOISY  
SUR SEINE**

2 allée des Tilleuls  
91450 SOISY SUR SEINE

**01 60 79 60 22**

## SAINT PIERRE DU PERRAY : maison T7 (168 m<sup>2</sup>) à vendre

En EXCLUSIVITE dans votre agence GUY HOQUET de SOISY SUR SEINE (91450), venez découvrir cette belle maison familiale de 168 m<sup>2</sup> sur sous-sol total, idéalement située dans un secteur calme et recherché de SAINT PIERRE DU PERRAY (91280).

Édifiée sur un vaste terrain de 760 m<sup>2</sup>, cette maison individuelle est composée comme suit : Au rez-de-chaussée : une entrée avec placard et WC, un chaleureux séjour/salle à manger structuré en demi-niveau incluant une cheminée à insert pour des moments conviviaux en famille ou entre amis. La salle à manger vous donnera un accès direct à une grande terrasse extérieure sans aucun vis-à-vis. Vous aurez également accès à une cuisine aménagée et équipée, suffisamment spacieuse pour être dînatoire, ainsi qu'à un espace cellier et buanderie. Un accès au garage double et au sous-sol complètent ce niveau.

A l'étage, un palier avec placard dessert cinq chambres avec placards, deux WC indépendants ainsi que deux salles de bains.

Le sous-sol quant à lui est composé de plusieurs galeries, et notamment un espace atelier, un espace salle de sport et de multiples possibilités d'aménagement et de stockage.

Les atouts de cette maison :

- sa situation : en impasse, très calme et sans circulation
- son magnifique jardin arboré et sans vis-à-vis

- sa vue imprenable sur la vallée de la Seine
- un accès à la terrasse à partir des pièces de vie
- ses volumes et son nombre de chambres
- le charme de la pièce de vie structurée en demi-niveaux
- son aire de stationnement et son double garage pouvant accueillir aisément 4 véhicules
- son sous-sol total
- son bon DPE (diagnostic de performance énergétique) en D
- maison très bien entretenue par ses propriétaires

L'énergie et sa consommation deviennent des critères d'achat dont il faut tenir compte. L'indice DPE est D pour une consommation énergétique annuelle de 242 kWh/m<sup>2</sup>. Quant à l'indice GES, il est quant à lui de catégorie B, ce qui signifie de faibles émissions de gaz à effet de serre (chiffre annuel : 7 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>).

La maison est située dans une résidence calme et prisée de SAINT PIERRE DU PERRAY. Des écoles de tous niveaux (de la maternelle et primaire) sont implantées à moins de 10 minutes à pied, et le collège à 15 minutes. Côté transports en commun, il y a 11 lignes de bus dans un rayon de 1 km. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur un tennis et un bassin de natation à proximité de la maison. Des restaurants, des commerces, quatre boulangeries et des épiceries sont également accessibles.

Cette maison est proposée à l'achat pour 460 000 € (honoraires à la charge du vendeur).

Coup de coeur assuré pour ce produit rare sur le secteur ! Planifiez votre visite sans tarder !

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

N'hésitez pas à prendre contact avec votre agence GUY HOQUET SOISY-SUR-SEINE pour plus d'informations au 01.60.79.60.22.

168.43 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	5 chambres	2 sdb	4 parking(s)
-----------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	39.72 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1985
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout

Salle(s) de bains	2
WC	3
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Sous-Sol
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	1
Sous-sol	Oui
Date ERP	2024-09-17 05:45:40
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	242 kWh/m <sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





