



## Charmante maison avec jardin et atelier, proche de toutes commodités

FONTENAY SOUS BOIS 94120

**430 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
FONTENAY SOUS BOIS**

277 bis Avenue de la République  
94120 Fontenay-sous-Bois

**01 48 75 25 25**

## Charmante maison avec jardin et atelier, proche de toutes commodités

Située en retrait de la rue, dans un secteur pavillonnaire calme, cette maison d'environ 83m<sup>2</sup> habitables offre un cadre de vie idéal pour une famille.

Au rez-de-chaussée, une entrée avec placards dessert un agréable séjour de 20m<sup>2</sup> ouvrant sur une terrasse ainsi qu'un jardin exposé est, parfait pour profiter des beaux jours. La cuisine séparée de 7m<sup>2</sup> peut facilement être agrandie en intégrant la chaufferie/buanderie attenante de 4m<sup>2</sup> (simple cloison à abattre).

À l'étage, un palier distribue deux belles chambres de 10m<sup>2</sup> à plus de 12m<sup>2</sup>. L'une d'elles offre un potentiel d'aménagement avec la possibilité de créer un accès à un toit-terrasse. Vous y trouverez également une salle d'eau avec WC entièrement rénovée il y a moins de deux ans, disposant d'une fenêtre.

Les combles aménagés avec chien assis proposent une pièce de 18m<sup>2</sup> au sol, pouvant facilement être transformée en deux chambres supplémentaires ou en espace bureau/loisirs selon vos besoins.

À l'extérieur, un jardin à l'avant et à l'arrière complète le bien, ainsi qu'un atelier de près de 19m<sup>2</sup> au fond du jardin, idéal pour les bricoleurs ou à aménager en studio indépendant.

La maison a bénéficié d'un ravalement de façade récent (2 ans), les fenêtres sont en double vitrage et les volets sont roulants (manuels pour certaines ouvertures). La toiture est bien entretenue. Un puits est

existant près de l'atelier.

Transports et commodités :

- Bus 116 et 301 au pied de la maison
- Bus 118 (direction Château de Vincennes) à 5 min à pied
- Bus 127 vers Croix de Chavaux à seulement 1 min
- Commerces, écoles et services à proximité immédiate

77.96 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Etage	2
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1970
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	529 kWh/m <sup>2</sup> par an

Surface terrain

222 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien



