

**GH**

## SUPERBE BIEN DE 10 PIECES (289 m<sup>2</sup>) A CHARTRETTES

CHARTRETTES 77590

**450 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET SOISY SUR SEINE**2 allée des Tilleuls  
91450 SOISY SUR SEINE**01 60 79 60 22**

## SUPERBE BIEN DE 10 PIECES (289 m<sup>2</sup>) A CHARTRETTES

EN EXCLUSIVITÉ dans votre agence GUY HOQUET de SOISY-SUR-SEINE (91450), découvrez ce magnifique bien en meulière à Chartrettes (77590).

Édifiée sur un terrain de 843 m<sup>2</sup>, ce bien est composé comme suit :

- Au rez-de-chaussée , un local commercial de 219.71 m<sup>2</sup> : une entrée, une grande pièce lumineuse avec un bar de 36.08 m<sup>2</sup> donnant sur une véranda de 49 m<sup>2</sup>, une seconde salle de restaurant de 53 m<sup>2</sup> avec cheminée et mezzanine, une grande cuisine aménagée et équipée de 47.50 m<sup>2</sup> avec sa chambre froide. Au même niveau, vous trouverez un sanitaire et un WC indépendant avec lave-mains.
- Au 1er étage, un logement de 69.70 m<sup>2</sup> : un palier dessert 2 chambres, un grand séjour lumineux de 26 m<sup>2</sup>, une salle d'eau et un WC indépendant. A l'étage de ce logement, vous trouverez également un coin nuit de 8.42 m<sup>2</sup> (17.46 m<sup>2</sup> au sol) et une chambre de 8.88 m<sup>2</sup> (19.55 m<sup>2</sup> au sol).
- Au sous-sol : une superficie de 137.57 m<sup>2</sup> avec son garage de 32.94 m<sup>2</sup>, deux pièces avec chacune leur salle d'eau pouvant être transformées en studios.

Profitez d'un environnement calme, avec un chauffage par air pulsé pour plus de confort. Les fenêtres en double vitrage et les volets en bois assurent une bonne isolation.

Les atouts de ce bien :

- Charmante maison meulière dans un quartier calme et proche de Fontainebleau.
- Pièces spacieuses avec une véranda baignée de lumière, cheminée et mezzanine.
- Un logement avec 4 chambres clé en main à l'étage de 69 m<sup>2</sup>.
- Parking de 6 places en plus d'un grand garage.
- Plusieurs possibilités d'aménagements selon vos envies.
- Idéal investisseurs (possibilité de réhabiliter en plusieurs logements).
- Plusieurs pompes à chaleur air/air (chauffage et climatisation).

Performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre, avec des indices DPE et GES de classe F et E respectivement de 457 kWh/m<sup>2</sup>/an et de 53 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

Situé dans un quartier dynamique, vous serez à proximité de plusieurs écoles, dont l'École maternelle, l'École primaire les Tilleuls, et le Collège Denecourt, ce qui est un atout pour attirer une clientèle familiale. Les stations Chartrettes et Bois-le-Roi sont également à proximité, facilitant l'accès à votre établissement.

Ce bien est proposé à l'achat pour 450 000€ (honoraires à la charge du vendeur).

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)

#### COUP DE COEUR ASSURÉ !

Ne manquez pas cette opportunité unique !

Contactez l'agence Guy Hoquet SOISY SUR SEINE pour organiser une visite, au 01 60 79 60 22.

289.41 m <sup>2</sup>	10 pièce(s)	4 chambres	6 parking(s)
-----------------------	-------------	------------	--------------

### Fiche technique du bien

Nombre étages	2
Bien en copropriété	Non
Année construction	1900
Fenêtres	Double Vitrage
WC	3
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé

Mode Chauffage	Electrique
Cheminée	Foyer ouvert
Type de Stationnement	Extérieur,SousSol,GarageFerme
Nombre places parking	6
Nombre garages/Box	1
Sous-sol	Oui
Date ERP	2025-05-28 20:22:48
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	457 kWh/m2 par an
Surface terrain	843 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





