



## Maison spacieuse à vendre

EPINAY SUR SEINE 93800

**357 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET EPINAY  
SUR SEINE**

9 rue Lacepède  
93800 EPINAY SUR SEINE

**01 48 47 46 45**

## Maison spacieuse à vendre

EXCLUSIVITE - DPE D - QUARTIER CALME - EXCELLENT ETAT GENERAL - 4 CHAMBRES - REFERENCE 1218  
- PROCHE TRAMWAY

Découvrez cette magnifique maison à vendre, située dans le quartier pavillonnaire prisé de Blumenthal à Épinay-sur-Seine. Le rez-de-chaussée est composé d'une entrée, une salle à manger, un salon, une cuisine, une salle de bains, des WC et une cave en dessous. A l'étage, vous trouverez trois chambres (dont une chambre avec mezzanine) et un bureau.

Avec ses 6 pièces, dont 4 chambres, cette propriété de 117 m<sup>2</sup> vous offre un espace de vie idéal pour votre famille. Le terrain de 264 m<sup>2</sup> vous permet de profiter d'un extérieur agréable, avec une terrasse pour vos moments de détente.

Construite en 1930, cette maison est en très bon état et dispose de fenêtres en double vitrage, garantissant une isolation optimale (DPE D). La cuisine est aménagée et équipée, prête à accueillir vos talents culinaires. Vous apprécierez également le confort du chauffage au gaz et la présence d'une cheminée pour des soirées chaleureuses.

Située à seulement 3 minutes à pied de l'arrêt de tramway Blumenthal et à 2 minutes des bus, cette maison bénéficie d'un accès facile aux transports en commun. Les écoles, comme l'École Élémentaire Jules Vallès et le Collège Roger Martin du Gard, sont à proximité, parfait pour les familles.

Les points forts de cette propriété incluent son état général, un quartier calme, une superbe pièce de vie

lumineuse, ainsi que de nombreuses chambres. Avec un stationnement aérien pour 2 véhicules et une cave, tout est pensé pour votre confort.

Ne manquez pas cette opportunité rare sur le marché ! Contactez l'agence Guy Hoquet Épinay-sur-Seine pour organiser une visite.

Référence 1218

117 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	1 sde	2 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	2
Accès Bus	2 min
Accès tramway	3 min
Accès Gare	18 min
Jardin	Oui
Année construction	1930
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Bois double vitrage
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Ballon électrique

Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Aérien
Nombre places parking	2
Date ERP	2025-09-10 06:21:12
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	200 kWh/m <sup>2</sup> par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1790€ et 2470€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien



