



## Maison COUP DE COEUR à vendre de 5 pièces de 115.51 m<sup>2</sup>

Villiers-sur-Marne 94350

**599 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VILLIERS  
SUR MARNE**

3 place de l'Eglise  
94350 VILLIERS SUR MARNE

01 49 41 25 41

## Maison COUP DE COEUR à vendre de 5 pièces de 115.51 m<sup>2</sup>

MAISON COUP DE CŒUR – PRESTATIONS HAUT DE GAMME - HYPER CENTRE VILLE

Idéalement située au pied des écoles, commerces et transports, à seulement 7 minutes à pied du RER E et proche futur METRO 15 GRAND PARIS, cette maison entièrement repensée par architecte (2016 & 2021) offre des prestations rares et recherchées sur le secteur

Développant 115 m<sup>2</sup> habitables (148 m<sup>2</sup> au sol) sur un terrain de 290 m<sup>2</sup>, elle a bénéficié d'une rénovation complète et exigeante : électricité refaite, isolation maison et combles, toiture en très bon état, ravalement récent, matériaux haut de gamme et finitions particulièrement soignées.

Dès l'entrée, le charme opère avec ses carreaux ciment et ses lignes élégantes

Le séjour, baigné de lumière (exposition sud-ouest), s'articule autour de rangements sur mesure et s'ouvre sur une cuisine entièrement aménagée et équipée : îlot central, plan de travail en QUARTZ, crédence en zellige, nombreux rangements optimisés. L'ensemble se prolonge sur une belle terrasse de 20 m<sup>2</sup>.

Un WC séparé.

À l'étage, deux grandes chambres avec rangements sur mesure et une salle d'eau avec WC aux finitions soignées (meublier en chêne, crédence en zellige, robinetterie haut de gamme, béton ciré au sol).

Le dernier niveau, entièrement isolé, offre une chambre sous combles avec rangements intégrés et sa

salle de bains, formant un espace nuit indépendant et lumineux (Velux, aménagements sur mesure sous pente). Possibilité de créer une SUITE PARENTALE.

En rez-de-jardin, un espace entièrement intelligemment repensé par l'architecte : chambre, dressing, bureau, nombreux rangements en bouleau massif, buanderie, espace de stockage, accès jardin et potentiel pour créer une seconde salle d'eau.

Prestations complémentaires :

Parquets massif entretenu, peintures haut de gamme, interrupteurs en bakélite, double vitrage, chaudière neuve, équipements sanitaires (Grohe, Hansgrohe, Villeroy & Boch, Geberit), nombreux rangements intégrés.

À l'extérieur : jardin arboré (magnolia, eucalyptus, fruitiers...), terrasse, stationnement sur la parcelle avec borne de recharge électrique, environnement calme et voisinage de qualité.

Une maison pensée dans les moindres détails, clé en main, où chaque investissement a été réalisé avec exigence.

Un bien ultra rare en centre-ville. Coup de cœur immédiat.

Bien proposé par Sabrina YAGOUB, agent commercial(983 661 810). Bien proposé par Sabrina YAGOUB, agent commercial(983 661 810). Bien proposé par Sabrina YAGOUB, agent commercial(983 661 810). Bien proposé par Sabrina YAGOUB, agent commercial(983 661 810). Bien proposé par Sabrina YAGOUB, agent commercial(983 661 810).

115.51 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde	1 parking(s)
-----------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	245 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Gaz
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1951

Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Surface terrain	290 m2

## Photos du bien







