



## Maison d'exception à Livry-Gargan - Charme des Années 20 et Confort Moderne

LIVRY GARGAN 93190

**479 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LIVRY  
GARGAN**

50 Boulevard de la République  
93190 Livry Gargan

**01 85 10 06 10**

## Maison d'exception à Livry-Gargan - Charme des Années 20 et Confort Moderne

À vendre, une magnifique maison de 6 pièces, d'une surface de 156 m<sup>2</sup>, nichée sur un terrain de 589 m<sup>2</sup> à Livry-Gargan. Cette demeure rare sur le marché, construite en 1900, allie le charme authentique des années 20 à un confort moderne irréprochable. Vous serez séduit par son vaste séjour de 32 m<sup>2</sup> baigné de lumière, sa cuisine indépendante aménagée, ainsi que ses 4 chambres spacieuses. Profitez d'une salle de bain, d'une salle d'eau, et de deux WC pour le confort de toute la famille. Le calme règne dans cette maison équipée de radiateurs au gaz. Les fenêtres en double vitrage et les volets pliants garantissent une isolation optimale. À l'extérieur, une terrasse, un garage, un stationnement couvert et un extérieur vous attendent, ainsi qu'un sous-sol et une véranda pour vos moments de détente. Connectivité assurée avec la fibre optique disponibles. Située à seulement 2 minutes du tramway (arrêts Lycée Henri Sellier et L'Abbaye), à 1 km de l'autoroute, et à 5 minutes des arrêts de bus, cette maison bénéficie d'un emplacement idéal. Les familles apprécieront la proximité des écoles : École élémentaire Danton, École maternelle Vauban, Collège Germaine Tillion, Lycée Henri Sellier, Lycée André Bouulloche, École élémentaire Jean Jaurès 1 et 2, École maternelle Jean Jaurès annexe, École primaire Pont de l'Union, Écoles primaires des Prévoyants, ainsi que la crèche Jean-Moulin. Le bien est en bon état général et présente un standing de qualité. Ne manquez pas cette opportunité unique proposée par l'agence Guy Hoquet Livry-Gargan au prix de 479 000 €.

156 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Accès Bus	5 min
Accès tramway	2 min
Accès Ecole	5 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	32 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Indépendante Aménagée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz

---

Etat intérieur	Très bon
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2025-05-09 21:14:24
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	286 kWh/m2 par an
Conso Energ	296 kWh/m2 par an
Surface terrain	589 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3710€ et 5070€

## Photos du bien





