



## Maison d'exception -128 m2 -100 m2 de jardin arboré

SAINT MAURICE 94410

**945 000 € \***

\* 945 000 € honoraires inclus

910 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.85% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET PARIS 12  
DAUMESNIL-BIZOT**

205 Avenue Daumesnil  
75012 Paris

**0178902020**

## Maison d'exception -128 m2 -100 m2 de jardin arboré

Guy Hoquet Daumesnil vous présente cette somptueuse maison sur 3 étages entre le bois de Vincennes et la Gravelle à Saint Maurice.

A quelques encablures de Paris (23 minutes en transports - 15 en voiture), venez découvrir cette perle rare entièrement rénovée avec des matériaux nobles, alliant design contemporain et confort absolu. Une maison baignée de lumière, pensée pour allier la vie de famille et la réception de vos amis.

L'Art de Vivre sur 3 Niveaux :

- Le Rez-de-Jardin : Le Coeur de Maison

Un espace de vie spectaculaire (3,5m de HSP) ouvert sur la nature avec un salon cocooning pour une ambiance chaleureuse autour d'une cheminée électrique.

Une cuisine haut de gamme ouverte sur la salle à manger, prolongée par une terrasse et un magnifique jardin arboré de 100 m<sup>2</sup> avec cabanon, véritable havre de paix.

-Le Rez-de-Chaussée : Accueil et Fonctionnalité

L'entrée principale de la maison offre une distribution intelligente avec un hall d'entrée spacieux, deux chambres modulables (bureau / Family Room / chambre d'amis) idéal pour le télétravail par exemple. Une salle d'eau baigné de lumière avec buanderie et WC complète cet espace.

-1er Étage : Le Sanctuaire Privé

Un étage dédié au repos et au bien-être de la famille avec deux grandes chambres lumineuses avec finitions de haute qualité, un dressing indépendant sur mesure pour un rangement optimal. Et enfin une sublime salle de bains de prestige, un espace luxueux comprenant baignoire îlot et douche à l'italienne.

- Les points forts :
- des prestations Premium avec matériaux durables, design et chaleureux ;
  - la luminosité ;
  - une configuration rare qui allie le confort d'un appartement moderne avec l'indépendance d'une maison avec jardin.

A visiter sans tarder !

140 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

5 chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Bien en copropriété | Non                         |
| Jardin              | Oui                         |
| Neuf - Ancien       | Ancien                      |
| Vis-à-vis           | Non                         |
| Fenêtres            | Aluminium Double Vitrage    |
| Assainissement      | Tout à l'égout              |
| Salle(s) de bains   | 1                           |
| Salle(s) d'eau      | 1                           |
| WC                  | 3                           |
| Cuisine             | Américaine Amenagée Equipée |
| Exposition Séjour   | Sud                         |
| Type Chauffage      | Individuel                  |
| Mécanisme Chauffage | Sol et plafond              |

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Mode Chauffage                     | Electrique          |
| Eau chaude                         | Ballon électrique   |
| Etat intérieur                     | Excellent           |
| Cheminée                           | Pas de conduit      |
| Nombre de balcons                  | 1                   |
| Nombre de terrasse                 | 1                   |
| Date ERP                           | 2024-02-13 07:25:56 |
| Diagnostic Energétique             | Oui                 |
| Conso Energ                        | 169 kWh/m2 par an   |
| Valeur consommation énergie finale | 88 kWh/m2 par an    |
| Surface terrain                    | 100 m2              |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1610€ et 2190€ au 01/01/2021



Photos du bien









