



**Votre conseiller : Kevin OLLIVIER**  
**OLLIVIER IMMOBILIER**  
128 Bis boulevard de Creteil  
94100 ST MAUR DES FOSSES  
kevin.ollivierimmobilier@gmail.com  
Tél : 09.83.90.79.63  
Tél : 06 58 94 61 92  
www.ollivierimmobilier.com

## A VENDRE MAISON - 115 m<sup>2</sup> env. - GAGNY - 389 000 €



Découvrez ce charmant pavillon des années 2000, parfaitement entretenu, offrant 115 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain clos et arboré de 258 m<sup>2</sup>, idéal pour une vie de famille à la fois confortable et pratique

Dès l'entrée, vous profitez d'un séjour double lumineux et traversant ouvert sur une cuisine équipée, parfait pour recevoir. La maison propose également une chambre au rez-de-chaussée avec une salle d'eau et un WC.

À l'étage, un palier aménagé en bureau, deux chambres, une salle de bain avec WC ainsi qu'un dressing viennent compléter un espace nuit bien pensé.

La maison bénéficie de prestations recherchées : double vitrage oscillo-battant, volets roulants électriques, jardin arboré, et une terrasse exposée Nord/Sud permettant de profiter du soleil toute la journée.

Le tout édifié sur un sous-sol total comprenant un garage, un espace salle de jeux, une cave ainsi qu'une buanderie, offrant un maximum de rangements et de confort.

La maison profite d'un emplacement idéal :

Commerces, écoles et crèches à proximité immédiate

Bus à quelques pas

Gare RER E de Gagny à env. 10 15 minutes à pied, permettant un accès rapide à Paris

Un bien rare sur le secteur, alliant modernité, fonctionnalité et cadre de vie privilégié.

À visiter son plus tarder !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1930 à 2660 euros (année 2021).

### REFERENCE

Référence : 5013

### CARACTERISTIQUES



Surface de 115 m<sup>2</sup>



Séjour de 36.73 m<sup>2</sup>



Terrain de 258 m<sup>2</sup>



4 pièces



3 chambres



2 salles



1 terrasse



3 stationnements

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition : Nord-sud

Construit en : 2000

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine : AMERICAINE

Salles de bains : 1

Salles d'eau : 1

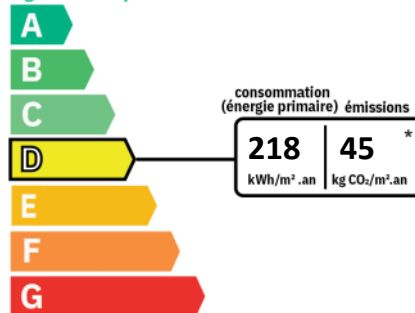
Chauffage : INDIVIDUEL/GAZ

Eau chaude : INDIVIDUEL/

Eau froide : INDIVIDUEL

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

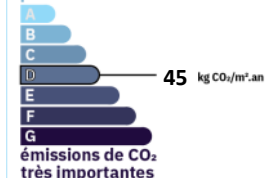
logement très performant



logement extrêmement consommateur d'énergie

\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



### CONNEXION INTERNET



Fibre : plus de 1 Gbit/s

DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET







