



## MAISON À VENDRE DE 3 PIÈCES DE 67,40 M<sup>2</sup>

Noisy-le-Grand 93160

**345 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET NOISY  
LE GRAND**

2 Avenue Aristide Briand  
93160 NOISY-LE-GRAND

**01 43 04 32 37**

## MAISON À VENDRE DE 3 PIÈCES DE 67,40 M<sup>2</sup>

Située au cœur d'un environnement résidentiel paisible, cette maison de ville baignée de lumière, séduira les acquéreurs en quête d'un bien alliant le confort d'une maison individuelle et la praticité d'un agencement intérieur optimisé.

Au Rez-de-jardin, vous découvrirez une belle pièce de vie traversante, spacieuse et conviviale, qui donne sur une cuisine moderne et ouverte, idéale pour partager des moments en famille ou entre amis. Cet espace de vie se prolonge naturellement vers l'extérieur, avec une terrasse et un jardin sans vis-à-vis, offrant un véritable lieu de détente pour les beaux jours,

À l'étage, l'espace se compose de deux chambres confortables, dont une comportant un dressing, ainsi qu'une salle d'eau et des WC séparés.

La luminosité est accentuée par une fenêtre VELUX au plafond, qui permettra également de profiter le soir, de la magie d'un ciel étoilé, ou d'une pleine lune ardente.

Au Rez-de-rue, une entrée indépendante dessert des espaces complémentaires particulièrement appréciables : garage (27 m<sup>2</sup>) rangements et buanderie, apportant un vrai plus au quotidien.

Côté stationnement, la maison dispose de 2 places (intérieure et extérieure) de parking, un atout rare sur le secteur, facilitant le stationnement pour les occupants comme pour les visiteurs. Les amateurs de voiture électriques apprécieront à sa juste valeur, la présence d'une borne de recharge déjà installée!

L'emplacement est rendu encore plus attractif, par une somme de commodités accessibles à pied :

- École maternelle L'Oiseau Lyre à environ 300 m (4 minutes à pied)
- Supermarché Auchan à environ 15 minutes à pied
- Le centre-ville de Noisy-le-Grand, avec l'ensemble de ses commerces, restaurants, Mairie et infrastructures municipales, est accessible environ à 15 minutes à pied.
- Gare RER A de Bry sur Marne à environ 21 minutes à pied, et accessible également par le Bus 220,

permettant de rejoindre rapidement Paris

• Espaces verts et parcs à proximité immédiate (5 à 10 minutes à pied), parfaits pour les loisirs et la détente

Un bien complet, fonctionnel et idéalement situé, qui saura séduire une famille à la recherche d'un cadre de vie agréable, et offrant un équilibre idéal entre calme résidentiel et vie urbaine dynamique.

67.4 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	195 kWh/m <sup>2</sup> par an
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Électrique
Type Chauffage	Individuel
Année construction	1988
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Surface terrain	120 m <sup>2</sup>

Photos du bien



