

## CORMELLES EN PARISIS exclusivité

**457 600 euros**  
**Honoraires charge vendeur**

Dans une ville en plein essor, cette CHARMANTE MAISON des ANNEES 30 a été agrandie en 1965. Elle comprend 6 PIECES PRINCIPALES dont 4 CHAMBRES sur deux niveaux, plus un SOUS-SOL COMPLET.

Au CALME, elle est bâtie sur un TERRAIN de 455 m<sup>2</sup>, dans le QUARTIER PAVILLONNAIRE ALSACE-LORRAINE, à 10 mn à pied de la GARE SNCF, des commerces et services, tout près des écoles maternelle et primaire. Les quais de SEINE sont à 10 minutes à pied également.



La maison a une SURFACE HABITABLE DE 128 m<sup>2</sup> environ auxquels s'ajoute la surface du sous-sol de 65 m<sup>2</sup> environ, entièrement aménagé.

Bénéficiant d'une belle hauteur sous plafond, le rez-de-chaussée comprend une entrée, un VASTE ESPACE FAMILIAL de 60 m<sup>2</sup> CLAIR et traversant composé d'un SEJOUR DOUBLE et d'une CUISINE OUVERTE à l'AMERICAINE équipée et meublée. Il comprend également une petite VERANDA offrant une VUE DEGAGEE sur le JARDIN.

Le dégagement du premier étage distribue QUATRE CHAMBRES, une SALLE DE BAINS, un WC.



Le SOUS-SOL, d'environ 65 m<sup>2</sup>, est aménagé en VERITABLE LOGEMENT d'APPOINT de 3 pièces avec cuisine et salle d'eau/wc. La buanderie se situe également à ce niveau.



Une terrasse agrément le JARDIN. Un espace est réservé au STATIONNEMENT de DEUX VEHICULES a minima.



Chauffage et eau chaude sanitaire : Chaudière gaz.

- CLASSE ÉNERGIE : D (233).
- CLASSE CLIMAT : D (49).

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2 660 EUR et 3 630 EUR par an. Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021-2022-2023.

UN BIEN proposé en EXCLUSIVITE par L'AGENCE DES ROCHES.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques <https://www.georisques.gouv.fr>

Contact : Xavier Lapouille  
l'agence des roches  
06 47 23 56 82 / 01 34 48 84 21  
<http://www.immo-lesroches.fr/>  
Mail : [contact@immo-lesroches.fr](mailto:contact@immo-lesroches.fr)

Conformément à l'article L.561-5 du Code Monétaire et Financier,  
une pièce d'identité vous sera demandée avant chaque visite.

Sarl LES ROCHES 18 Ter rue de la Gare 95610 Eragny sur Oise  
Carte professionnelle n° n° CPI 9501 2018 000 031 878 'Transactions sur immeubles et fonds de commerce' / CCI Paris Ile de France valable jusqu'au 26/06/2027  
Garantie GALIAN 120 000 € - RCPro MMA - Compte séquestre SOCIETE GENERALE n° 00028000002  
SARL au capital de 6 000 € - R.C.S. Pontoise 502 106 529 - APE 6831Z  
Médiation : [www.anm-conso.com](http://www.anm-conso.com)