



## Bien proposé à 365 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

#### TRIANGLE D'OR

**Élegante meulière rénovée de cinq pièces, un véritable havre de paix. Terrain clos de 608 m<sup>2</sup>.**

Au cœur d'un quartier recherché, à seulement quelques minutes à pied de la gare et des écoles, cette magnifique meulière de 112 m<sup>2</sup> allie le charme intemporel de ses pierres apparentes à une rénovation pensée pour le confort moderne. Une maison qui raconte une histoire. Dès l'entrée, laissez-vous séduire par son caractère unique : Au rez-de-chaussée, un espace modulable offrant la possibilité d'un studio indépendant, parfait pour accueillir famille, amis ou générer un revenu complémentaire. Garage pratique attenant. Au premier étage (RDC surélevé), découvrez une vaste pièce de vie baignée de lumière, prolongée par une terrasse de 40 m<sup>2</sup> offrant une vue imprenable sur le jardin. La cuisine indépendante, entièrement équipée et ouvrant sur la terrasse, ravira les amateurs de convivialité. Une salle d'eau contemporaine avec WC complète ce niveau. Au deuxième étage, deux chambres lumineuses et une salle d'eau en parfait état. Sous les combles, une grande chambre mansardée, idéale pour un adolescent, avec un espace bureau cocooning. Un extérieur enchanteur. Le jardin de 608 m<sup>2</sup> est un écrin de verdure accueillant deux dépendances, qui sauront inspirer vos projets : salle de sport, atelier d'artiste ou espace de travail indépendant. Pourquoi cette maison est unique ? Son charme intemporel, rehaussé par des espaces adaptés à la vie moderne. Un emplacement stratégique, proche des commodités tout en offrant une tranquillité rare. Un potentiel exceptionnel grâce au studio indépendant et aux dépendances. Coup de cœur assuré pour les familles en quête d'un lieu où chaque pièce raconte une histoire et où le quotidien devient un plaisir. 📌 Ne passez pas à côté de cette opportunité. Contactez-nous vite pour une visite ! Responsabilité éditoriale A.NAIT Agent Commercial immatriculé 828 722 678 R.S.A.C Evry Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

## CONTACT



Agence Centre-Essonne  
Ali NAIT BENALI  
06 19 92 40 21  
01 60 86 09 82  
ali.nait@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 828 722 678

Référence : 53001\_91\_10

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1920
Surface habitable :	112m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Exposition :	EO

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Fuel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau

Aucune climatisation

## SURFACES

chambre 1 :	17m <sup>2</sup>
chambre 2 :	11m <sup>2</sup>
chambre 3 :	20m <sup>2</sup>
entrée :	7m <sup>2</sup>
cuisine :	9m <sup>2</sup>
Salle de bain :	5m <sup>2</sup>
salle de bains :	5m <sup>2</sup>
piece de vie :	32m <sup>2</sup>
sous-sol :	50m <sup>2</sup>
terrasse :	40m <sup>2</sup>
jardin :	608m <sup>2</sup>
garage :	24m <sup>2</sup>
dependance :	30m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 850 €
-----------------	---------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	608m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
Numéro de place extérieure :	1

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence Centre-Essonne  
Ali NAIT BENALI  
06 19 92 40 21  
01 60 86 09 82  
ali.nait@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 828 722 678