



## Maison Livry Gargan 6 pièce(s) 153 m2

LIVRY GARGAN 93190

**367 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LIVRY  
GARGAN**

50 Boulevard de la République  
93190 Livry Gargan

**01 85 10 06 10**

## Maison Livry Gargan 6 pièce(s) 153 m2

Quartier pavillonnaire (ABBAYE) calme et recherché, proche de toutes commodités (écoles, transports dont le T4 à 2 min et commerces), à 500 m du canal pour vous détendre.

Venez déposer vos valises dans cette belle maison lumineuse de 6 pièces sans travaux et très bien agencée d'une surface habitable de 155 m2 sur un terrain de 365 m2.

Au Rez-de-chaussée surélevé nous trouvons : une belle entrée avec des rangements intégrés, un bureau/bibliothèque, une cuisine équipée, une chambre avec un dressing, une salle d'eau récente, un WC séparé, un séjour double de 35 m2 avec une très belle hauteur sous plafond de plus de 3 mètres, pour des hivers cocooning se trouve un insert qui chauffe également l'étage.

A l'étage nous avons 2 chambres avec des placards, une salle d'eau avec WC ainsi qu'une mezzanine.

Un Rez-de-jardin lumineux comprenant : une entrée indépendante, une chambre avec un accès direct au jardin, une salle d'eau avec WC, une belle pièce de 23 m2 faisant office de buanderie avec dressing, un atelier. Le Rez-de-jardin offre beaucoup de potentiel.

Un agréable jardin avec terrasse et pergolas

Venez visiter cette belle maison atypique pour des moments de partage !

Sur l'avant de la parcelle, on trouve une place de stationnement.

153 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

3 sde

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Accès Bus	5 min
Accès RER	10 min
Accès tramway	5 min
Accès Ecole	5 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Oui
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	3
WC	3
Cuisine	Semi-ouverte Aménagée Equipée
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Cheminée	Insert
Nombre de caves	1

Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2024-02-14 23:35:59
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	291 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2500€ et 3440€ au 01/01/2021

---

Photos du bien





