



499 000 €

9 pièces

Rueil-la-Gadelière



Vendu

Pièces	9
Chambres	6
Niveaux	2
Salle de bains	2
Salle d'eau	1
WC	4 Indépendant
État général	En excellent état
Vue	Campagne
Ouvertures	Bois, Simple vitrage
Assainissement	Individuel, Non conforme
Cuisine	Aménagée, Indépendante

Référence Maison Verneuil sur Avre Le bien que nous avons le plaisir de vous présenter est le coup de cœur de l'agence de ce printemps 2020. Située à 1h30 en voiture et 55mn en train de Paris (Gare de Verneuil sur Avre à 5km de la maison (nombreux commerces et cathédrale).

La propriété se situe sur un terrain de 8930m<sup>2</sup> ; une allée vous mène à ce bel ensemble de corps de bâtiments constitués d'une demeure principale et deux petites dépendances. Le jardin arboré accueille une grande piscine chauffée (15m x 6m) il offre la possibilité d'installer un tennis et un potager pour ceux qui souhaiteraient cuisiner les produits de leur plantation.

La demeure principale distribue de vastes pièces offrant de beaux volumes: l'entrée (11m<sup>2</sup>) donne accès à deux grands salons avec cheminées (salon/salle à manger 43m<sup>2</sup> et salon principale 53m<sup>2</sup>), une cuisine entièrement aménagée (17m<sup>2</sup>), une pièce pouvant servir de bureau ou chambre (22m<sup>2</sup>), une salle d'eau avec grande douche italienne, 2 WC.

L'étage distribue 6 chambres dont deux Master bedrooms respectivement de 20m<sup>2</sup> et 23m<sup>2</sup>, 2 grandes salles de bain, 2 WC.

Une première dépendance accueille au RDC un grand atelier, à l'étage un studio de 25m<sup>2</sup> avec sa salle d'eau et WC. La deuxième dépendance distribue au RDC une pièce aujourd'hui configurée en Sauna (13m<sup>2</sup>) et à l'étage une chambre (13m<sup>2</sup>).

NB: la propriété a été rénovée. Deux chaudières permettent de chauffer indépendamment la maison. Possibilité jusqu'à 10 chambres! L'environnement vous offrira de nombreuses promenades à vélo, notamment sur les bords de l'Avre.

Prix de vente : 499000 euros FAI.

Honoraires inclus de 5% TTC à la charge de l'acquéreur. Prix hors honoraires 475 238 €. DPE manquant

Les points forts :

- Prestation, rénovée, situation, piscine

---

Niveau RDC :  
- entrée : 11 m<sup>2</sup>  
- cuisine : 17 m<sup>2</sup>  
- salle d'eau : 5 m<sup>2</sup>  
- bureau / salon : 22 m<sup>2</sup>  
- salon / Salle à manger : 43 m<sup>2</sup>  
Niveau RDC :  
- Grand Salon : 53 m<sup>2</sup>  
Niveau annexe 1 :  
- studio : 25 m<sup>2</sup>  
Niveau annexe 1 :  
- atelier : 25 m<sup>2</sup>  
Niveau annexe 2 :  
- chambre : 13 m<sup>2</sup>  
Niveau annexe 2 :  
- pièce (actuellement sauna) :  
13 m<sup>2</sup>  
Niveau étage :  
- 2 salles de bain : m<sup>2</sup>  
- 4 chambres : 12 à 15 m<sup>2</sup>  
- chambre : 23 m<sup>2</sup>  
Niveau étage :  
- chambre : 20 m<sup>2</sup>

---

Description des - 1 : 50 m<sup>2</sup>  
annexes - 2 : 26 m<sup>2</sup>



**Nicolay Real Estate Paris**  
8 rue du Bouquet de Longcham  
p  
75016 Paris  
06 11 97 40 24

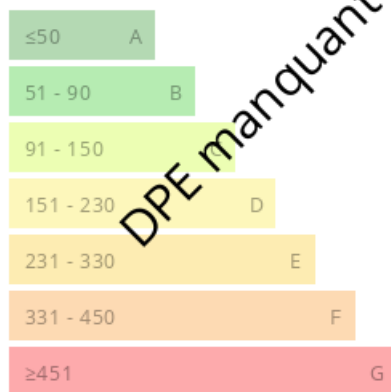


**Arnaud NICOLAY**  
arnaud@nicolay.paris  
06 11 97 40 24



### Consommations énergétiques

Logement économe



Logement énergivore (kWh/m².an)

### Émission de gaz à effet de serre

Faible émission de GES



Forte émission de GES (kg CO2/m².an)