



## MAISON DE CARACTÈRE AVEC GRAND JARDIN - AU PIED DU MÉTRO PLACE CARNOT

NOISY LE SEC 93130

**849 000 € \***

\* 849 000 € honoraires inclus

810 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.81% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET  
ROMAINVILLE

7 Boulevard Henri Barbusse  
93230 ROMAINVILLE

01 86 04 18 80

## MAISON DE CARACTÈRE AVEC GRAND JARDIN - AU PIED DU MÉTRO PLACE CARNOT

Votre agence Guy Hoquet Romainville vous présente cette propriété exceptionnelle située, à la limite immédiate de Romainville.

Idéalement localisée au pied de la station de métro Place Carnot (Ligne 11) à 20 min de Châtelet, découvrez une demeure unique de 230,85 m<sup>2</sup> habitables pour 267,55 m<sup>2</sup> au sol, nichée dans un véritable écrin de verdure sur une vaste parcelle arborée et paysagère de 1 052 m<sup>2</sup>.

Cette maison de 1950, agrémentée d'une extension réalisée en 2008 dans une ancienne imprimerie, offre des volumes généreux et une modularité rare.

Au rez-de-chaussée : une entrée accueillante dessert un vaste séjour de 42 m<sup>2</sup>, une cuisine équipée, une chambre, une salle d'eau, un cellier et des WC séparés.

Au 1er étage : un palier distribue 3 chambres spacieuses, une salle de bain et des WC.

En rez-de-jardin, utilisable comme espace indépendant : ce niveau offre un cadre de vie secondaire idéal avec une quatrième chambre, une salle d'eau, une buanderie et surtout un espace bien-être d'exception incluant une salle de sport et une salle dédiée au sauna et jacuzzi.

Les plus de ce bien :

Nombreuses annexes avec plusieurs ateliers, une cave et un garage.

Terrain rarissime de 1 052 m<sup>2</sup> de jardin en pleine ville.

Emplacement stratégique avec transports, commerces et écoles accessibles immédiatement à pied.

Prévoir un rafraîchissement pour révéler tout le potentiel de cette demeure de caractère. Un audit énergétique a déjà été réalisé pour vous accompagner dans votre projet de rénovation, avec la possibilité

de passer d'une classe énergétique E à une classe B.

Rare sur le secteur, à visiter sans tarder avec votre agence Guy Hoquet Romainville.

270 m<sup>2</sup>

9 pièce(s)

5  
chambres

## Fiche technique du bien

Nombre étages	2
Accès Bus	2 min
Accès tramway	1 min
Accès Ecole	2 min
Bien en copropriété	Non
Date ERP	2026-02-22 23:32:01
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	249 kWh/m <sup>2</sup> par an
Conso Energ	311 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	1050 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 6280€ et 8510€

Photos du bien





