



397 000 €

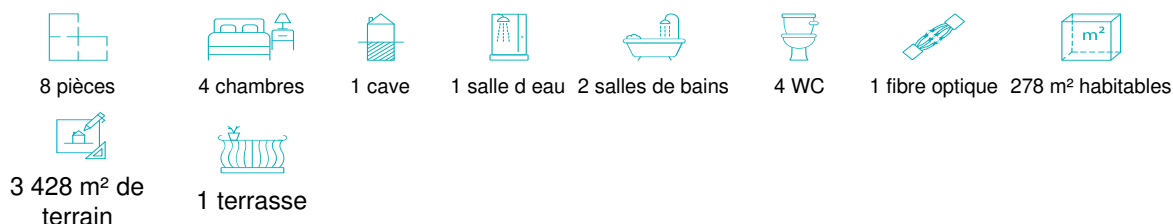
Ensemble en pierres d'exception de 278m<sup>2</sup>  
sur 3428m<sup>2</sup> de terrain arboré à Etampes

01 64 94 47 36

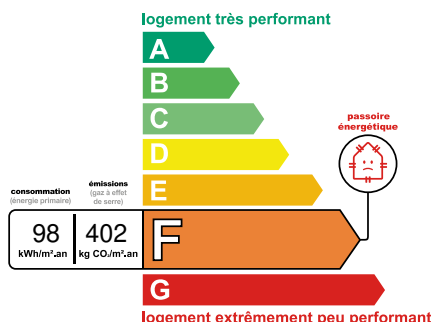
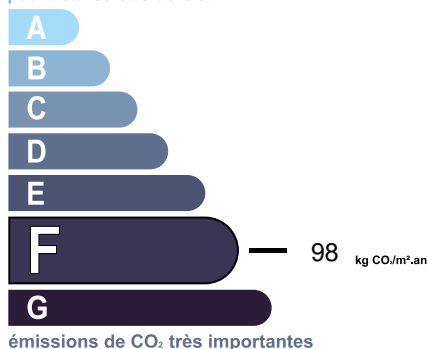
Nestenn Etampes  
72 rue Louis Moreau  
91150 Etampes

## N° Mandat : 833 / Réf : 2470

Ancien corps de ferme en pierres atypique et plein de charme avec poutres apparentes, dans un environnement calme et verdoyant situé à seulement 9kms de la gare RER C et direct Paris d'Etampes (15 minutes en voiture). Cette magnifique propriété offre une opportunité unique. Nichée dans un cadre paisible, elle se compose d'un ensemble de 278 m<sup>2</sup> en pierres, comprenant une maison principale de 175 m<sup>2</sup>, deux dépendances et un terrain arboré et clos de 3428m<sup>2</sup>. La maison principale, dispose au rez-de-chaussée d'une salle à manger spacieuse de 36 m<sup>2</sup>, idéale pour recevoir famille et amis, ainsi qu'un salon avec plafond cathédrale chaleureux de 53m<sup>2</sup>. À l'étage, une mezzanine avec une suite parentale en duplex et un bureau. La première dépendance de 60m<sup>2</sup> propose une chambre supplémentaire, un espace de vie avec une petite cuisine avec bar, salle à manger et salon ainsi qu'une salle d'eau avec WC. La deuxième dépendance d'une superficie de 32m<sup>2</sup> offre quand à elle un séjour de 17m<sup>2</sup> et à l'étage une chambre avec salle d'eau et WC. Cette propriété de charme est également dotée d'une cave, vous permettant de stocker vos précieuses bouteilles de vin dans des conditions optimales. De plus, grâce à son agencement bien pensé, vous profiterez d'une intimité totale sans aucun vis-à-vis. Habitée à l'année les propriétaires ont une consommation comprenant chauffage et électricité de 3 000 euros. Que vous souhaitiez profiter de cet ancien corps de ferme en tant que résidence principale, développer des chambres d'hôtes ou gîtes, cette opportunité est tout simplement unique. Ne manquez pas cette occasion de devenir propriétaire de ce bien d'exception. Contactez nous dès maintenant pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel que cette propriété. Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaires, éclairage, auxiliaires) entre 12 000 € et 8830 €. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



Logement à consommation énergétique excessive : classe F.

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 8 830 € et 12 000 € au 18/06/2023.

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur

