



## Bien proposé à 268 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

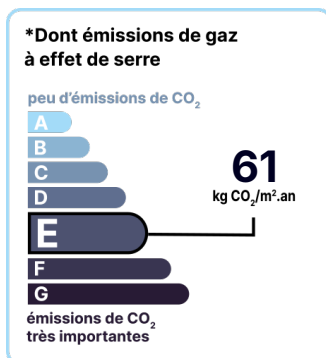
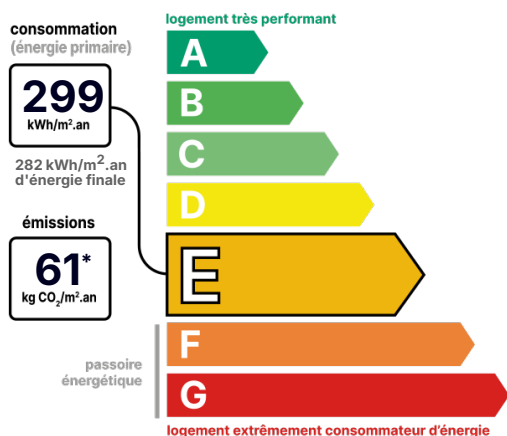
**Charmante maison de 81 m<sup>2</sup> sur sous-sol total surélevé, idéalement située au cœur de Leuville-sur-Orge.**

Nous vous proposons cette agréable maison d'environ 81 m<sup>2</sup>, située en plein centre de Leuville-sur-Orge, dans un environnement calme et recherché, proche des commerces, des écoles et des transports. Édifiée sur un sous-sol total, la maison s'ouvre sur un sas d'entrée menant à une entrée avec placard. Vous y découvrirez ensuite une cuisine indépendante, aménagée et équipée avec des meubles en chêne massif, ainsi qu'une salle à manger lumineuse ouvrant sur un balcon, idéale pour vos repas ensoleillés. Le coin nuit comprend deux chambres, une salle d'eau fonctionnelle, ainsi qu'un WC indépendant avec fenêtre. En complément, une véranda en aluminium avec climatisation réversible offre un bel espace de détente, utilisable en toute saison avec escalier d'accès au jardin. Le sous-sol total, particulièrement spacieux, comprend un garage avec porte automatique et prise de recharge pour véhicule, une pièce avec cave en terre battue, une seconde pièce pouvant être aménagée selon vos besoins, une buanderie, ainsi qu'un espace véranda donnant sur le jardin. Les combles sont également aménageables, vous laissant la possibilité de créer un espace de vie supplémentaire selon vos envies. À l'extérieur, le jardin accueille une dépendance comprenant un atelier et un poulailler, parfait pour les amateurs de bricolage ou de nature. L'isolation par l'extérieur a été réalisée il y a environ 6 ans, une chaudière récente (environ 7 ans) et un adoucisseur d'eau. Cette maison saine, bien entretenue et pleine de potentiel n'attend que vous pour une visite ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 05/06/2025

## CONTACT



Agence Centre-Essonne  
Matthieu LOZANO  
06 98 77 91 00  
01 60 86 09 82  
matthieu.lozano@123webimmo.com

Référence : 55497\_91\_190

## DÉTAILS INTÉRIEUR

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Double vitrage :        | Oui              |
| Année de construction : | 1962             |
| Surface habitable :     | 81m <sup>2</sup> |
| Nombre de pièces :      | 4                |
| Exposition :            | SE               |

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Surface du terrain : | 427m <sup>2</sup> |
| Clôture :            | Aucune            |

## PARKING / GARAGE

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Numéro de place extérieure : | 1 |
|------------------------------|---|

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Type de chauffage :    | Individuel      |
| Mode de Production :   | Chaudière       |
| Boucle d'eau chaude :  | Oui             |
| Energie principale :   | Gaz naturel     |
| Emetteurs principaux : | Radiateur à eau |
| Aucune climatisation   |                 |

## SURFACES

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Cuisine :         | 9.3m <sup>2</sup>   |
| Séjour :          | 18.33m <sup>2</sup> |
| Salle de douche : | 4.7m <sup>2</sup>   |
| Chambre 1 :       | 10.56m <sup>2</sup> |
| Chambre 2 :       | 13.18m <sup>2</sup> |
| Combles :         | 25m <sup>2</sup>    |
| Sous-sol :        | 65m <sup>2</sup>    |
| Véranda :         | 11m <sup>2</sup>    |

## LOCALISATION



## CONTACT

---



**Agence Centre-Essonne**

**Matthieu LOZANO**

**06 98 77 91 00**

**01 60 86 09 82**

**[matthieu.lozano@123webimmo.com](mailto:matthieu.lozano@123webimmo.com)**