



## Bien proposé à 489 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

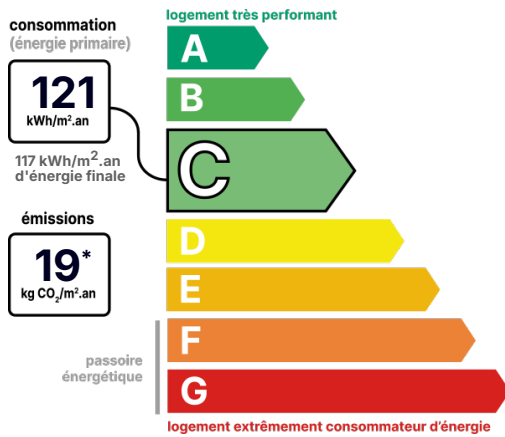
### DESCRIPTION

**Maison de caractère en pierre, alliance parfaite entre charme et bien-être. Un jardin clos.**

Maison de caractère en pierre, alliance parfaite entre charme et bien-être. Un jardin clos. Située à Étiolles, dans un environnement résidentiel prisé et verdoyant, cette maison en pierre séduit immédiatement par son cachet et son atmosphère singulière. Une propriété authentique où le charme de l'ancien s'allie harmonieusement au confort moderne. Dès les premiers pas, les volumes et la luminosité interpellent. Le séjour cathédrale, véritable cœur de la maison, met en valeur les pierres apparentes et s'articule autour d'un poêle à bois, créant une ambiance chaleureuse et conviviale. La cuisine ouverte, entièrement équipée, offre un espace fonctionnel et accueillant, idéal pour les moments de partage. Le rez-de-chaussée accueille une chambre avec sauna privatif, pensée comme un véritable espace de détente, ainsi qu'une salle d'eau avec WC, permettant une vie de plain-pied confortable. À l'étage, l'espace nuit et travail se déploie autour d'un dégagement desservant plusieurs chambres, un WC indépendant et un bureau parfaitement adapté au télétravail. La mezzanine surplombant le séjour apporte une touche d'élégance supplémentaire et offre un espace ouvert, propice à la lecture ou à la création. Le dernier niveau propose une suite indépendante composée d'une grande chambre avec coin salon et salle d'eau avec WC, offrant intimité et confort, idéale pour recevoir ou pour un espace parental. À l'extérieur, une terrasse en bois à l'abri des regards prolonge naturellement la maison vers un jardin clos et arboré de 350 m<sup>2</sup>, soigneusement entretenu. Un véritable havre de paix, invitant à la détente au cœur de la nature. Un garage complète ce bien. À Étiolles, cette maison offre bien plus qu'un simple lieu de résidence : un art de vivre, entre calme, verdure et caractère. ■ Un bien rare sur le secteur d'Étiolles. Contactez-nous pour organiser une visite et découvrir tout son potentiel. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement.

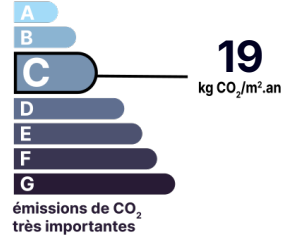
## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



**\*Dont émissions de gaz à effet de serre**

peu d'émissions de CO₂



Date de réalisation du DPE :  
27/07/2023

## POINTS CLÉS

Cuisine équipée., Double vitrage., Poêle à bois., Terrasse de 30 m²., Chambre RDC., Garage de 25 m².

## CONTACT



Agence de Milly-la-Forêt et sa région

Sandrine PELLEGRINELLI

06 85 02 79 76

01 64 29 15 96

milly@123webimmo.com

Référence : 59755\_91\_55

## DÉTAILS INTÉRIEUR

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Double vitrage :        | Oui   |
| Année de construction : | 1850  |
| Année de rénovation :   | 2011  |
| Surface habitable :     | 165m² |
| Nombre de pièces :      | 6     |
| Exposition :            | SO    |

## 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

|                  |      |
|------------------|------|
| Entrée :         | 8m²  |
| Séjour :         | 40m² |
| Cuisine :        | 16m² |
| Chambre 1 :      | 9m²  |
| Salle d'eau/WC : | 9m²  |
| Dégagement :     | 2m²  |
| Chambre 2 :      | 10m² |
| Chambre 3 :      | 13m² |
| WC :             | 2m²  |
| Chambre 3 :      | 17m² |
| Bureau :         | 14m² |
| Chambre 5 :      | 12m² |
| Salle d'eau/WC : | 6m²  |
| Grenier :        | 4m²  |

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Surface du terrain : | 347m²  |
| Clôture :            | Totale |
| Type de clôture :    | Mixte  |

## PARKING / GARAGE

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| Possibilité de parking :     | Oui |
| Numéro de place extérieure : | 1   |

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Chauffage secondaire :  | Bois  |
| Emetteurs secondaires : | Poêle |

## CHEMINÉE

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Foyer fermé           |   |
| Nombre de cheminées : | 1 |

## LOCALISATION



|             |                  |
|-------------|------------------|
| Terrasse :  | 30m <sup>2</sup> |
| Garage :    | 25m <sup>2</sup> |
| Mezzanine : | 8m <sup>2</sup>  |

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Taxe foncière : | 1 266 € |
|-----------------|---------|

## CONTACT

---



Agence de Milly-la-Forêt et sa région

Sandrine PELLEGRINELLI

06 85 02 79 76

01 64 29 15 96

[milly@123webimmo.com](mailto:milly@123webimmo.com)