

# Dossier #1678



Montfermeil  
Stéphane Juan - 0626810291

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	1
État	A rafraîchir	Année de construction	1922
Orientation	Nord	Gardien	Non
Nombre de pièces	4	Taxe foncière	1394 €
Nombre de chambres	3	Garage	Oui
Surface	81 m <sup>2</sup>	Parking	Non
Terrain	Oui (383m <sup>2</sup> )	Ascenseur	Non
Balcon	Non	Cheminée	Oui
Bien soumis à la copro	Non	Sous-sol	Non
Nombre total de lots		Charge honoraires	Vendeur
Charges annuelles du bien €		<b>Prix</b>	<b>250000 €</b>
Procédure en cours	Non		

## INFORMATIONS TECHNIQUES

### Extérieur

Matériau de Construction	Pierre
Qualité du Ravalement	Bon
Ancienneté du Ravalement	> 20 ans
Isolation par l'extérieur	Non
Aspect visuel	Aucunes fissures
Observations	La toiture a été révisée en 1999 (suite tempête). Ravalement en 1997 et 2000 (partie mitoyenne)

### Isolation thermique

Fenêtres	Bois
Vitrages	Double vitrage
Volets	Mécaniques
Isolation des circuits eau chaude	Non
Isolation des murs par l'intérieur	Non
Isolation des planchers bas	Non
Isolation de la toiture	Oui
Présence de végétation protectrice à proximité	Non
Exposition de la pièce de vie	Sud
Observations	Maison traversante sud/nord Murs en pierre de 50 cm. Extension de la maison sur la façade arrière en brique. Remplacement partiel des menuiseries par PVC dernière génération.

### Chauffage

Énergie	Gaz naturel
Mode de chauffage	Chaudière
Radiateurs	En fonte
Isolation par l'extérieur	Non
Thermostat	Avec thermostat
Ancienneté de l'installation	< 20 ans
Eau chaude	Chaudière à gaz
Observations	Chaudière gaz frisquet de 1994 en excellent état. Dégazage cuve à fuel en 1994.

### Gestion de l'eau / Assainissement

Récupération d'eau	Non
Réducteur débit d'eau sur robinet	Non
Chasse d'eau double débit	Oui
Type assainissement	-

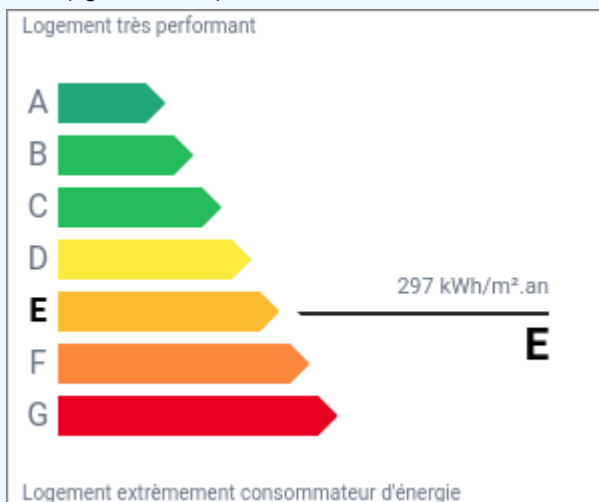
### Ventilation

Ventilation naturelle	Naturelle
Traces d'humidité	Non
Observations	Maison très saine

## DPE/GES

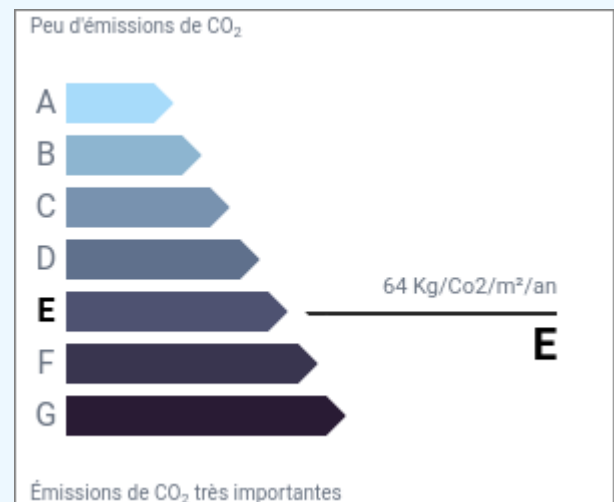
### DPE

Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	22/02/2024
DPE (KWH/m <sup>2</sup> .an)	297
GES (kg CO <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> /an)	64



### GES

Classification GES	E
Classification DPE	E
DPE date référence conso	19/02/2024
DPE Cout Conso annuelle	1560



## DESCRIPTION

### Charme et Potentiel Cœur de Montfermeil : Maison et dépendance

Opportunité Rare pour Investisseurs, Artisans et Professions Libérales - Maison de Charme avec Fort Potentiel d'Exploitation à Montfermeil Découvrez cette propriété unique située au cœur de Montfermeil, offrant un cadre de vie privilégié tout en permettant un investissement judicieux avec un fort potentiel de rendement. Cette maison de 1922, d'une surface habitable de 81m<sup>2</sup> à rafraîchir, se trouve sur un terrain exceptionnel de 383m<sup>2</sup>, incluant un potager d'environ 200m<sup>2</sup>, idéal pour une exploitation commerciale ou artisanale. Caractéristiques Principales : Maison de 3 chambres, 1 salle de bain, et 1 WC, offrant le cadre parfait pour une vie de famille épanouie ou une activité professionnelle à domicile. Salle de séjour accueillante avec cheminée à foyer fermé, invitant à des moments de détente et de convivialité. Grande dépendance d'environ 30m<sup>2</sup>, transformable en bureau, atelier, ou studio, offrant de multiples possibilités pour les artisans, professions libérales ou pour générer un revenu locatif. Garage-cellar spacieux pour 1 à 2 places de stationnement, plus un potager d'environ 200m<sup>2</sup>, présentant une opportunité exceptionnelle pour agrandissement, construction, ou aménagement personnalisé. Localisation idéale à Montfermeil, à proximité immédiate des commerces, écoles, et services, combinant commodité et qualité de vie. Potentiel d'Investissement : Cette propriété représente une opportunité d'investissement inégalée, que ce soit pour un artisan ou un professionnel libéral cherchant à combiner espace de vie et de travail, ou pour un couple désireux d'investir dans un bien avec un potentiel locatif. La dépendance et le potager offrent un immense potentiel d'exploitation, que ce soit pour du stockage, des bureaux, ou la création de logements supplémentaires. DPE : E - Un projet d'amélioration énergétique pourrait non seulement valoriser davantage ce bien, mais aussi réduire les coûts à long terme. Conclusion : Ne ratez pas cette opportunité unique de posséder une propriété avec un immense potentiel d'exploitation et d'investissement à Montfermeil. Que vous soyez à la recherche d'un espace pour développer votre activité professionnelle, ou d'un investissement judicieux avec un potentiel de revenu locatif, cette maison répondra à vos attentes. Pour plus d'informations et organiser une visite, contactez-nous dès maintenant.

## PHOTO(S)











NEOS IMMO – Entreprise à Mission SAS au capital de 5 000 €,  
9/11 avenue de l'Alma 94210 La Varenne saint Hilaire [contact@neos-immo.com](mailto:contact@neos-immo.com)  
Enregistrée au Registre du Commerce et des sociétés de Créteil sous n° 900018193,  
Titulaire de la carte professionnelle CPI94012021000000084 délivrée par Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris  
Garantie financière 120.000 € GALIAN