

## Dossier #1125



MONTRY  
Marie Pierre Dieumegard - 0662139446

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

|                             |              |                       |                 |
|-----------------------------|--------------|-----------------------|-----------------|
| Catégorie du bien           | Ancien       | Meublé                | Non             |
| Type du bien                | Maison       | Etage                 |                 |
| État                        | Bon état     | Année de construction | 1908            |
| Orientation                 | Nord-ouest   | Gardien               | Non             |
| Nombre de pièces            | 6            | Taxe foncière         | 1580 €          |
| Nombre de chambres          | 4            | Garage                | Non             |
| Surface                     | 155 m²       | Parking               | Non             |
| Terrain                     | Oui (1247m²) | Ascenseur             | Non             |
| Terrasse                    | Oui (33m²)   | Cheminée              | Oui             |
| Cave                        | Oui (6m²)    | Sous-sol              | Oui             |
| Balcon                      | Non          | Charge honoraires     | Vendeur         |
| Bien soumis à la copro      | Non          | <b>Prix</b>           | <b>385000 €</b> |
| Nombre total de lots        |              |                       |                 |
| Charges annuelles du bien € |              |                       |                 |
| 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 |

### Isolation thermique

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Fenêtres                                       | PVC            |
| Vitrages                                       | Double vitrage |
| Volets                                         | Mécaniques     |
| Isolation des circuits eau chaude              | Oui            |
| Isolation des murs par l'intérieur             | -              |
| Isolation des planchers bas                    | -              |
| Isolation de la toiture                        | Oui            |
| Présence de végétation protectrice à proximité | Oui            |
| Exposition de la pièce de vie                  | Est            |
| Observations                                   |                |
| fenêtres neuves pvc                            |                |

### Chauffage

|                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Énergie                          | Gaz naturel                    |
| Mode de chauffage                | Chaudière à gaz à condensation |
| Radiateurs                       | En fonte                       |
| Isolation par l'extérieur        | Non                            |
| Thermostat                       | Sans thermostat                |
| Ancienneté de l'installation     | < 5 ans                        |
| Eau chaude                       | Chaudière à gaz                |
| Observations                     |                                |
| Chaudière à condensation de 2021 |                                |

### Gestion de l'eau / Assainissement

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

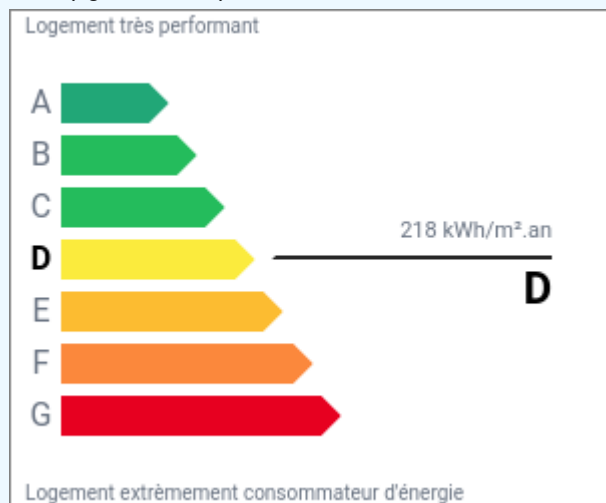
### Ventilation

|                                                                |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| Ventilation naturelle                                          | Sur les fenêtres |
| Traces d'humidité                                              | Non              |
| Observations                                                   |                  |
| Petites traces d'humidité dans pièce de rangement au sous sol. |                  |

## DPE/GES

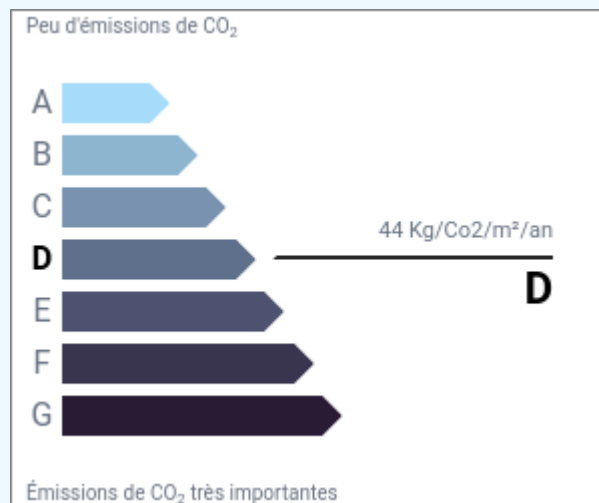
### DPE

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Ce bien est-il soumis au DPE/GES ? | Oui        |
| Date de réalisation du DPE         | 09/05/2023 |
| DPE (KWH/m².an)                    | 218        |
| GES (kg CO <sub>2</sub> /m²/an)    | 44         |



### GES

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Classification GES       | D          |
| Classification DPE       | D          |
| DPE date référence conso | 28/01/2019 |
| DPE Cout Conso annuelle  | 2000       |



## PIÈCES

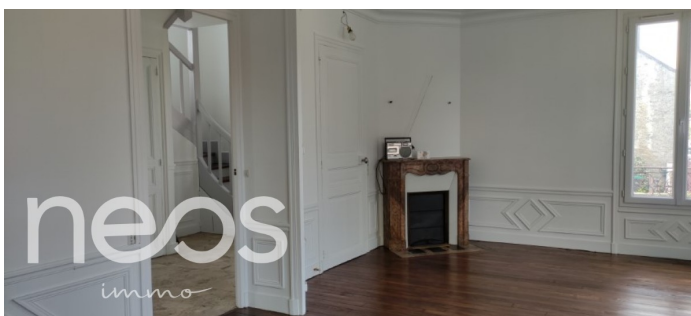
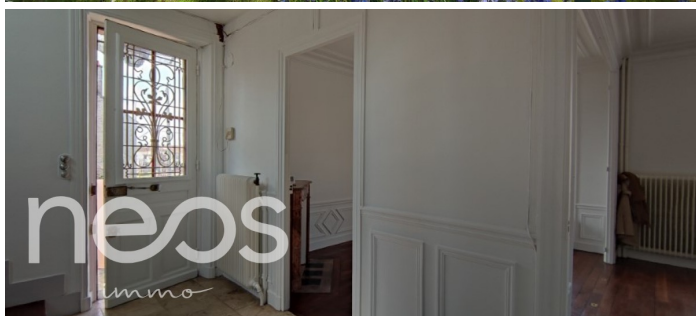
| Pièce         | Surface              | Commentaire                       |
|---------------|----------------------|-----------------------------------|
| Entrée        | 8 m <sup>2</sup>     | -                                 |
| Pièce à vivre | 28.5 m <sup>2</sup>  | -                                 |
| Cuisine       | 10.5 m <sup>2</sup>  | -                                 |
| WC            | 1.55 m <sup>2</sup>  | -                                 |
| Salle de bain | 4.3 m <sup>2</sup>   | -                                 |
| Chambre 1     | 14.9 m <sup>2</sup>  | POINT D'EAU                       |
| Chambre 2     | 11.35 m <sup>2</sup> | -                                 |
| Chambre 3     | 15.05 m <sup>2</sup> | -                                 |
| Chambre 4     | 13.8 m <sup>2</sup>  | 2 Placards de 5.95 m <sup>2</sup> |
| Entrée        | -                    | -                                 |

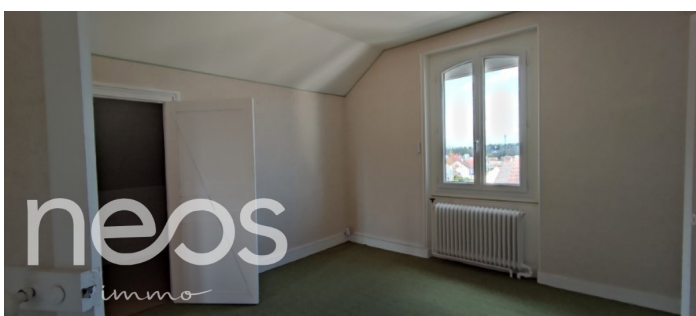
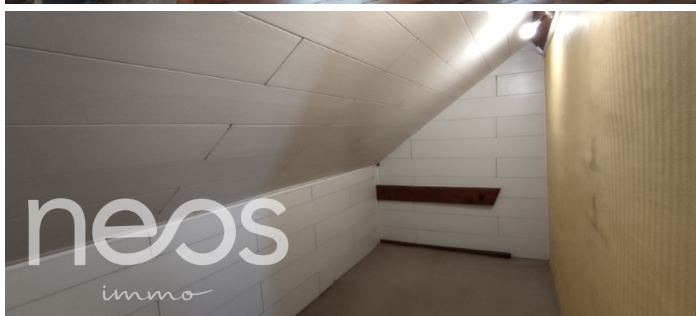
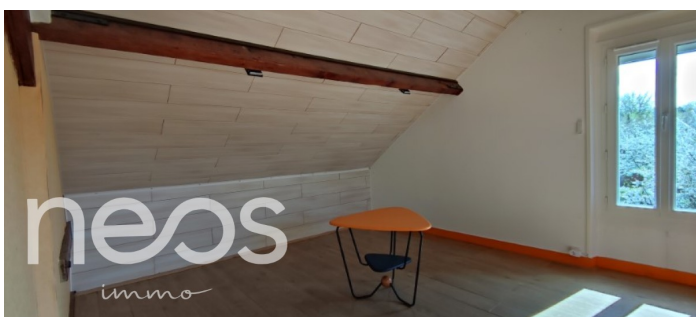
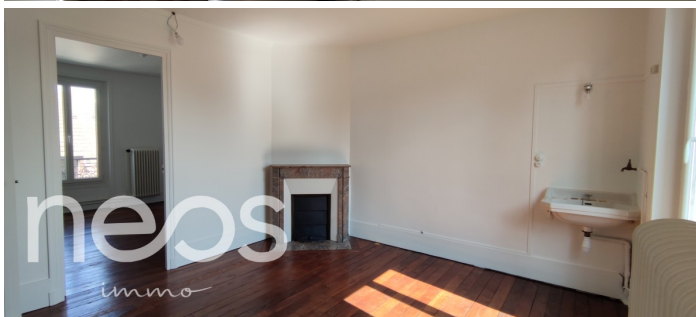
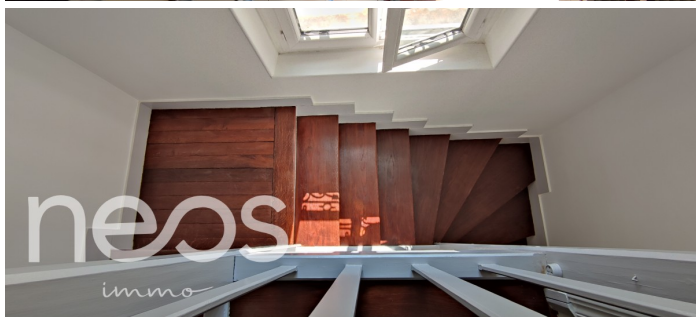
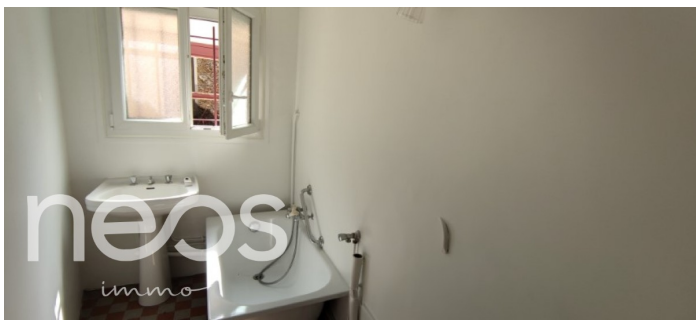
## DESCRIPTION

### Maison meulière 6 pièces avec dépendance

77450 – MONTRY – EXCLUSIVITE NEOS IMMO Marie Pierre DIEUMEGARD - Bienvenue dans cette authentique maison meulière individuelle construite vers 1908, une perle rare située à seulement 3 km de Magny le Hongre. Découvrez le charme intemporel de cette demeure, dans un cadre idéalement situé à proximité des commodités. Description Générale : Idéalement située à 15 minutes de la gare RER A Marne la Vallée (carte NAVIGO ligne P) et à 5 minutes de la gare de Montry pour Esbly ligne pour gare de l'Est. Cette meulière de 6 pièces s'étend sur une surface au sol de 155 m<sup>2</sup> env, (132 m<sup>2</sup> utile) érigée sur une parcelle de 1247m<sup>2</sup>. Sous-sol total, une terrasse ensoleillée de 33 m<sup>2</sup>, une dépendance de 16 m<sup>2</sup> env. et un terrain arboré font de cette propriété un bien particulier, possibilité de garer 2 véhicules sur le terrain. Intérieur : L'entrée lumineuse vous conduit à un salon-séjour doté de cheminées authentiques et d'un parquet restauré. Une salle de bains, un WC séparé. Une cuisine aménagée, pouvant être ouverte, offre une vue sur le jardin. Un bel escalier mène à un palier avec placard, desservant TROIS chambres d'une belle surface. Au deuxième étage, une pièce palière parquetée dessert une QUATRIEME chambre avec GRAND placards, possibilité de créer une CINQUIEME chambre lumineuse. Équipements et Rénovations : Les fenêtres double vitrage neuves et la chaudière FRISQUET à condensation de 2021 assurent confort et efficacité énergétique. Les volets électriques ajoutent une touche de modernité à l'étage. Extérieur et Dépendances : Profitez d'une terrasse ensoleillée, d'une dépendance de 16 m<sup>2</sup> env. pouvant accueillir un bureau de télétravail ou autre. Le sous-sol propose un garage, un espace de stockage avec cave, cellier, et point d'eau. Jardin et Environnement : Le terrain arboré arbres fruitiers, piscinable, offre un espace paisible pour se détendre. L'emplacement est idéal, à deux pas des commerces, écoles, et arrêts de bus. Conclusion : Cette maison meulière unique n'attend que vous pour retrouver toute sa splendeur d'antan, après quelques travaux,. N'hésitez pas à me contacter pour organiser une visite et laissez-vous séduire par le charme de cette propriété. Une opportunité rare à ne pas manquer ! 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).

## 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