

# À travers la fenêtre...

Une autre idée de l'immobilier

By Fany Lalanne . Spécialiste de Versailles et alentours

*Vous avez un projet  
immobilier à Versailles ? Appelez-moi !*



"Dans chaque maison, il y a une âme, ma petite Camille. Il y a l'émotion des gens, leurs souvenirs, leurs secrets...même leur cœur. La vie est une grande succession de photographies que l'on oublie de prendre. Mais les maisons se souviennent. Les murs, les objets, même la lumière gardent une partie de nous". `La Somme de nos vie, Sophie Astrabie.

06.62.21.33.57

[atruverslafenetre@gmail.com](mailto:atruverslafenetre@gmail.com)

[www.atruverslafenetre.fr](http://www.atruverslafenetre.fr)



Cette maison est la maison de famille par excellence. Idéalement située à proximité immédiate du centre-ville, du tram 13 et des établissements scolaires, à 10 minutes de Versailles, cette maison de 160 m<sup>2</sup> au sol allie confort, luminosité et praticité pour une vie de famille épanouie.

Un cadre de vie privilégié. Nichée dans un environnement calme et sans vis-à-vis, cette maison bénéficie d'une exposition plein sud, garantissant un bel ensoleillement optimal tout au long de la journée. Son jardin intimiste et facile d'entretien, ainsi que sa terrasse de 20 m<sup>2</sup>, offrent un espace extérieur agréable dès les premiers rayons de soleil.

Des espaces de vie fonctionnels et chaleureux. Au rez-de-chaussée, vous trouverez :

- un séjour lumineux de 31 m<sup>2</sup> avec cheminée à foyer fermé, ouvrant sur la terrasse ;

- une cuisine dinatoire, offrant la possibilité d'être ouverte sur le séjour ;

un WC et un placard de rangement :

- un garage double de 25 m<sup>2</sup> avec accès direct au jardin et à la maison (ici aussi le garage peut-être ouvert sur le séjour).

Au 1<sup>er</sup> étage, l'espace nuit comprend quatre chambres avec placards intégrés, dont une suite parentale avec salle de bains attenante. Une salle de douche et un WC indépendant.

Au 2<sup>e</sup> étage, deux pièces aménagées offrent de multiples possibilités : chambres supplémentaires, bureau pour le télétravail, salle de jeux ou espace détente. Une salle d'eau peut y être ajoutée selon vos besoins.

Un emplacement recherché. À moins de 500 m des écoles, des crèches, du collège, des commerces et des infrastructures médicales, la maison bénéficie également d'un accès rapide aux transports : RER A et C, trains U, N et L via tram 13 ; Accès aux autoroutes A12 et A13

Entre campagne et forêt, à 10 km du Château de Versailles et 15 km de Saint-Germain-en-Laye.

Bref, une maison idéale pour une famille nombreuse ou en quête d'espace !

735 000 euros FAI

# En chiffres

Salon 31 m<sup>2</sup>

Cuisine 10 m<sup>2</sup>

Chambre 1 15 m<sup>2</sup>

Chambre 2 12 m<sup>2</sup>

Chambre 3 13 m<sup>2</sup>

Chambre 4 11 m<sup>2</sup>

Chambre 5 11 m<sup>2</sup>

Family room 12 m<sup>2</sup>

Terrasse 20 m<sup>2</sup>

Garage 26 m<sup>2</sup>

Parcelle 180 m<sup>2</sup>

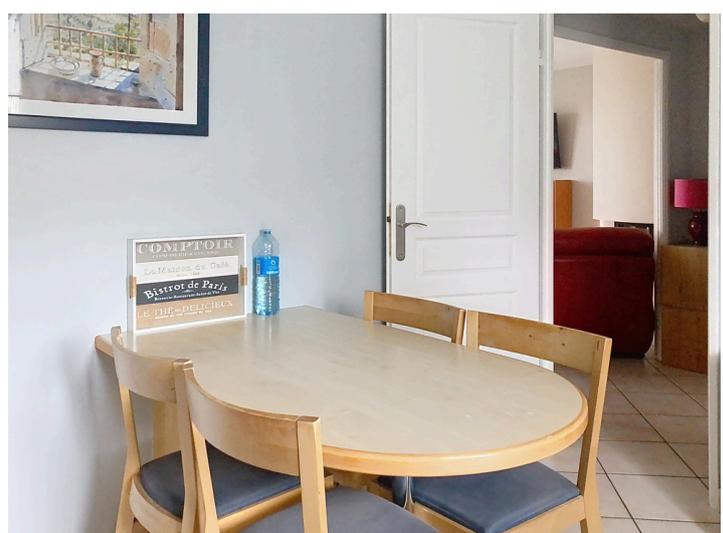
## En bref

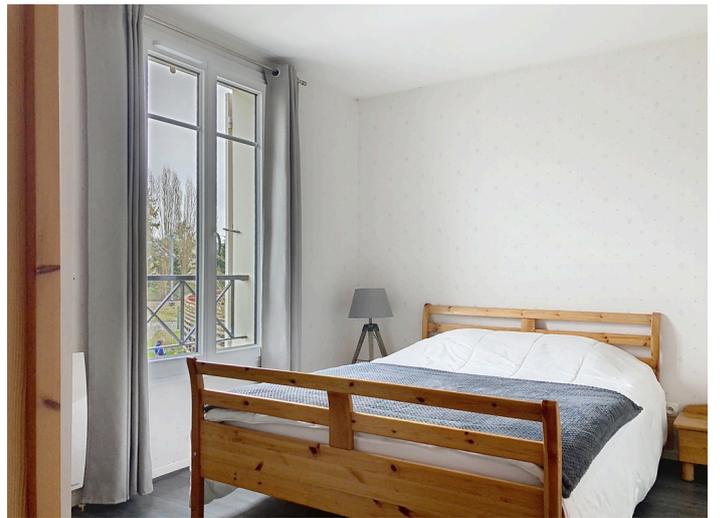
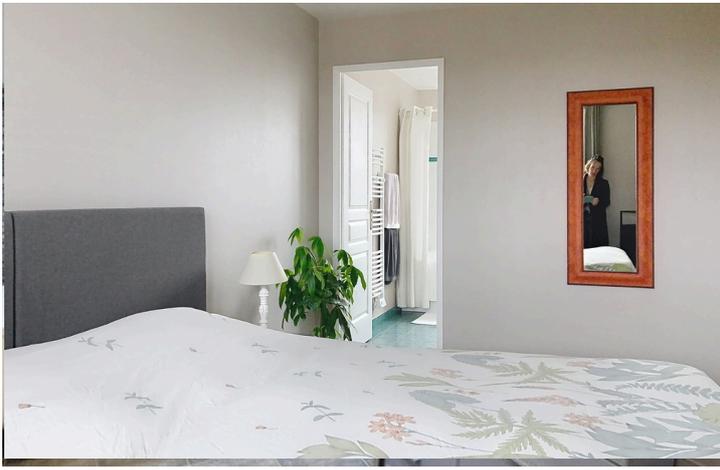
Chauffage électrique - Radiateurs à inertie récent - Fenêtres changées récemment triple et double vitrage - Volets en aluminium - Cheminée à foyer fermée - DPE D - Mitoyen par le garage - Traversante Nord-Sud (sur jardin)

| Pièce ou Local         | Etage | Surface Loi Carrez          | Surface Hors Carrez        |
|------------------------|-------|-----------------------------|----------------------------|
| Entrée                 | RDC   | 4,81 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>        |
| Cuisine                | RDC   | 10,08 m <sup>2</sup>        | 0,00 m <sup>2</sup>        |
| Salon / Salle à manger | RDC   | 30,87 m <sup>2</sup>        | 0,00 m <sup>2</sup>        |
| Dégagement             | RDC   | 2,14 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>        |
| Débarras               | RDC   | 0,66 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>        |
| WC n°1                 | RDC   | 1,31 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>        |
| Garage                 | RDC   | 0,00 m <sup>2</sup>         | 26,08 m <sup>2</sup>       |
| Palier                 | 1er   | 5,04 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>        |
| Salle d'eau            | 1er   | 4,69 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>        |
| Chambre n°1            | 1er   | 15,11 m <sup>2</sup>        | 0,00 m <sup>2</sup>        |
| Salle de Bains         | 1er   | 4,73 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>        |
| Chambre n°2            | 1er   | 12,25 m <sup>2</sup>        | 0,00 m <sup>2</sup>        |
| Chambre n°3            | 1er   | 13,43 m <sup>2</sup>        | 0,00 m <sup>2</sup>        |
| Chambre n°4            | 1er   | 10,69 m <sup>2</sup>        | 0,25 m <sup>2</sup>        |
| WC n°2                 | 1er   | 1,58 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>        |
| Pièce paliere          | 2ème  | 12,31 m <sup>2</sup>        | 10,06 m <sup>2</sup>       |
| Chambre n°5            | 2ème  | 10,16 m <sup>2</sup>        | 11,19 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total</b>           |       | <b>139,86 m<sup>2</sup></b> | <b>47,58 m<sup>2</sup></b> |

### JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

| Pièce ou Local | Etage | Surface Hors Carrez        | Justification    |
|----------------|-------|----------------------------|------------------|
| Chambre n°4    | 1er   | 0,25 m <sup>2</sup>        | Cumulus          |
| Pièce paliere  | 2ème  | 2,56 m <sup>2</sup>        | Hauteur < 1,80 m |
| Pièce paliere  | 2ème  | 4,18 m <sup>2</sup>        | Hauteur < 1,80 m |
| Pièce paliere  | 2ème  | 3,32 m <sup>2</sup>        | Hauteur < 1,80 m |
| Chambre n°5    | 2ème  | 5,60 m <sup>2</sup>        | Hauteur < 1,80 m |
| Chambre n°5    | 2ème  | 5,60 m <sup>2</sup>        | Hauteur < 1,80 m |
| <b>Total</b>   |       | <b>21,50 m<sup>2</sup></b> |                  |





# À travers la fenêtre...

Une autre idée de l'immobilier

By Fany Lalanne . Spécialiste de Versailles et alentours



## Fany Lalanne

Fondatrice et chargée d'affaires

Votre projet immobilier mais pas que

Chasse . Vente . Accompagnement sur mesure

[atraverslafenetre@gmail.com](mailto:atraverslafenetre@gmail.com)

06.62.21.33.57

[www.atraverslafenetre.fr](http://www.atraverslafenetre.fr)



“ Parce que toute histoire commence  
par une belle rencontre