



## MAISON + LOCAL COMMERCIAL à Epône 78680

EPONE 78680

**299 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET EPONE**

1 Chemin des Etamières  
78680 Épône

**0130911927**

## MAISON + LOCAL COMMERCIAL à Epône 78680

Ensemble immobilier avec maison familiale et local commercial en plein centre d'Épône.

Situé en plein cœur d'Épône, cet ensemble immobilier plein de charme offre une double opportunité rare : une maison familiale spacieuse accompagnée d'un local professionnel en rez-de-chaussée. Un bien idéal pour ceux qui souhaitent vivre et travailler au même endroit, ou simplement bénéficier d'un vaste espace modulable selon leurs besoins.

La partie habitation, environ 120 m<sup>2</sup> :

Accessible par une entrée indépendante, la maison se distingue par ses volumes généreux et sa belle luminosité. Elle s'organise comme suit :

Premier niveau : un grand séjour traversant, une salle à manger conviviale, une cuisine séparée, deux chambres confortables, une salle d'eau avec WC, ainsi qu'une salle de bain à aménager selon vos goûts. Étage supérieur : deux chambres supplémentaires en enfilade et un grenier aménageable offrant de nombreuses possibilités (chambre d'amis, bureau).

Le local au rez-de-chaussée, environ 80 m<sup>2</sup> :

En rez-de-chaussée, un ancien local commercial bénéficiant d'une belle façade sur rue et de pièces de stockage à l'arrière. Cet espace peut facilement être adapté en bureau, atelier, cabinet professionnel, boutique ou pièce de vie supplémentaire selon les projets.

- Situation privilégiée, à deux pas des commerces, des écoles, de la gare et de tous les services.
- Grand potentiel de rénovation et d'aménagement.

- Configuration idéale pour une activité indépendante ou un usage mixte habitation/professionnel

Un bien rare sur le secteur, ne laissez pas passer cette opportunité !

Contactez sans attendre Charles COMPIN au 06 50 09 24 16.

200 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1900
Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Amenagée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de terrasse	1
Date ERP	2025-01-24 08:04:26

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

391 kWh/m<sup>2</sup> par an

Surface terrain

170 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





