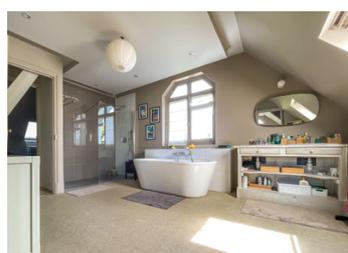


Charmante villa de 9 pièces à Montmorency (95160) avec vue sur Paris



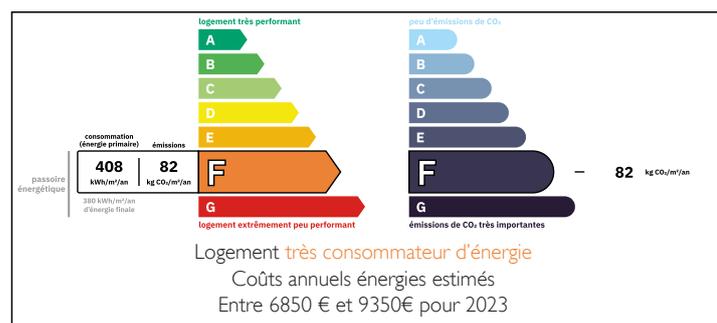
INFORMATION

Ville:	Montmorency
Département:	Val-d'Oise
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	204.7 m ²
Terrain:	1172 m ²

RÉSUMÉ

Magnifique villa 204,6m² (235,95 au sol) avec vue fantastique sur Paris au cœur de Montmorency. Façade élégante. RDC : spacieux salon 38m² triple exposition, salle à manger, cuisine, véranda avec accès terrasse. 1er étage : 3 chambres dont une de 20m², salle de jeux, salle de bains. 2ème étage : suite parentale avec chambre 21m², luxueuse salle de bains 14m² avec douche italienne, dressing, charmant salon lecture avec bow-window. Éléments d'époque authentiques : cheminées marbre "Montmorency", parquet chêne à chevrons, moulures florales plafonds. Sous-sol fonctionnel avec buanderie carrelée, cave à vin, atelier, chaufferie. Jardin paysager avec adorable kiosque d'époque, terrasse ensoleillée, abri couvert, parking privé plusieurs véhicules. Situation privilégiée : 5min à pied commerces, 10min voiture gare (ligne H direct Paris Gare du Nord), 3min à pied bus, proximité immédiate écoles. Près d'une forêt de 2200 hectares. Parfait...

DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



DESCRIPTION

Au cœur de Montmorency, cette magnifique villa d'époque de 196 m² révèle tout le raffinement de l'architecture bourgeoise de la fin du XIXe siècle. Édifiée en 1890, cette demeure d'exception conjugue harmonieusement patrimoine historique et confort contemporain.

ARCHITECTURE & CACHET D'ÉPOQUE La façade élégante arbore les codes esthétiques de l'époque : tuiles traditionnelles en terre cuite, bow-window sculpté, balconnets en fer forgé et volets bleus caractéristiques. Les hautes fenêtres inondent les espaces de lumière naturelle, tandis que les cheminées de marbre "Montmorency" avec leurs fenêtres surmontées créent une atmosphère unique.

ESPACES DE VIE GÉNÉREUX Rez-de-chaussée (66,03 m²) :

- Entrée : 7,2 m²
- Spacieux salon : 38,04 m² avec triple exposition offrant une vue dégagée
- Salle à manger : 8,08 m²
- Véranda : 2,53 m²
- Cuisine : 8,48 m²
- WC invités : 1,39 m²
- Dégagement : 2,84 m²

Le raffinement se décline à travers le parquet en chêne à chevrons, les moulures florales ornant les plafonds et les cheminées de marbre d'époque. La véranda offre une transition parfaite entre intérieur et extérieur avec accès direct à la terrasse.

ESPACE NUIT HARMONIEUX Premier étage (68,10 m²) :

- Palier : 4,28 m²
- Chambre 1 : 12,14 m²
- Chambre 2 : 20,3 m²
- Chambre 3 : 16,06 m²
- Salle de jeux : 4,81 m²
- Salle de bains : 5,83 m²
- WC : 1,61 m²
- Rangements/circulation : 3,07 m²

Deuxième étage (61,65 m²) - Niveau Suite Parentale

:

• ...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **3609 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES