



## Propriété d'exception à MenneCY. Éléance, volumes et cadre naturel privilégié

MENNECY 91540

**895 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
MENNECY**

Zac de Montvrain II 2 rue Jean  
Cocteau  
91540 MenneCY

**01 64 57 21 12**

## Propriété d'exception à MenneCY. Éléance, volumes et cadre naturel privilégié

À MenneCY, dans un environnement rare et recherché, à proximité de la gare et du centre-ville, cette propriété de prestige séduit par son architecture, ses volumes généreux et son cadre verdoyant avec vue sur le lac.

Édifiée au coeur d'un parc paysagé de 1 949 m<sup>2</sup>, la propriété se compose d'une maison principale de 202 m<sup>2</sup> et de dépendances, offrant une parfaite harmonie entre confort, intimité et art de vivre.

La maison principale s'ouvre sur une entrée élégante, menant à un vaste séjour lumineux avec cheminée, prolongé par une véranda invitant à la contemplation du jardin. La cuisine aménagée et équipée, de 2021, allie fonctionnalité et modernité. Une buanderie et des WC indépendants complètent ce niveau.

À l'étage, l'espace nuit offre trois chambres, dont une somptueuse suite parentale avec dressing et salle de bains raffinée (baignoire et douche, de 2021), ainsi qu'une salle d'eau et des WC indépendants.

La seconde maison de plus de 50m<sup>2</sup>, rénovée en 2021, offre 2 chambres, une cuisine aménagée, un salon, une salle d'eau et des WC.

À l'extérieur, le jardin, au calme absolu, dévoile une piscine, des espaces de détente soigneusement

aménagés, ainsi qu'un chalet avec terrasse en fond de parc, offrant une vue dégagée sur le lac.

Les prestations sont complétées par deux caves, un garage double et cinq emplacements de stationnement.

Un bien rare idéal pour une résidence principale haut de gamme, une maison de famille dans un cadre naturel privilégié aux portes de la ville.

Prenez vite contact avec notre équipe pour une première visite.

Stéphanie ROMERO, immatriculée au Registre Spécial des Agents Commerciaux du Tribunal de Commerce d'Evry sous le numéro 753 749 423.

202 m <sup>2</sup>	9 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	1 sde	5 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	2
Distance Commerces	1 km
Distance Train	2 km
Accès Bus	5 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	10 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	51 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1

WC	3
Cuisine	Aménagée/équipée
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de caves	2
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Double
Nombre places parking	5
Nombre garages/Box	1
Piscine	Oui
Sous-sol	Oui
Date ERP	2025-12-21 11:17:33
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	199 kWh/m2 par an
Conso Energ	307 kWh/m2 par an
Surface terrain	1949 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 4600€ et 6300€ au 01/01/2023

## Photos du bien





