



## DEMEURE DE PRESTIGE - Triangle d'or

STE GENEVIEVE DES BOIS 91700

**749 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET SAINT  
MICHEL SUR ORGE**

9 rue de l'Eglise  
91240 Saint-Michel-sur-Orge

**0169512224**

## DEMEURE DE PRESTIGE - Triangle d'or

C'est LE COUP de Coeur assuré pour cette demeure de prestige, aux matériaux nobles, qualitative et élégante, Elle est idéalement située dans le quartier très recherché du triangle d'or de Sainte Geneviève des bois, à moins de 10 minutes à pied de la gare RER C, et à 2mn à pied de tous les commerces de l'avenue principale Gabriel Péri. (Commerces de bouche, médecins, restaurants). Rue calme à proximité de tout : écoles maternelles, primaire et collège à quelques minutes.

Vous disposerez en rez de chaussée d'une très vaste pièce de vie de plus de 75m2 composée d'un séjour triple cathédrale, d'un espace salle à manger et d'un coin cocooning avec très belle cheminée insert, d'une cuisine américaine entièrement équipée agrémentée d'un grand bar en vue sur le séjour, d'une chambre avec rangements, d'une buanderie, d'une salle d'eau et d'un WC indépendant.

À l'étage : une grande mezzanine (possibilité de créer une 5e chambre), un bureau, 3 grandes chambres, une salle de bains double avec douche et baignoire ainsi qu'un WC indépendant. Combles au dessus. Au sous-sol partiel un grand garage carrelé peut recevoir plusieurs véhicules (voitures, motos...) il propose également un espace atelier, une cave ainsi qu'un local technique depuis lequel vous retrouverez la chaudière gaz de ville mais aussi l'aspiration centralisée intégrale.

La maison est entourée de son jardin paysagé avec arrosage automatique, d'une terrasse de plus de 50m2 intégralement en pierre de taille et 1 place de parking extérieur sur le terrain clos.

La maison est en tout domotique volets roulants électriques, visiophone, alarme, les 2 portails et porte de garage automatique, aspirateur centralisé intégral, double vitrage intégral, aucun travaux à prévoir, vous n'aurez qu'à vous y installer pour profiter de ces belles prestations.

198.89 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

2 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	3
Distance Commerces	0.11 km
Distance Train	1.5 km
Accès Bus	1 min
Accès RER	4 min
Accès Ecole	10 min
Accès Gare	4 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	57.06 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1989
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Séparation des eaux
Salle(s) de bains	1

Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Insert
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Extérieur,SousSol
Nombre places parking	2
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Diagnostic Energétique	Oui

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1950€ et 2690€ au 01/01/2021

## Photos du bien







