



## Maison 7P Triangle d'Or Ste Genevieve Des Bois

STE GENEVIEVE DES BOIS 91700

**534 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET SAINT  
MICHEL SUR ORGE**

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

**0169512224**

## Maison 7P Triangle d'Or Ste Genevieve Des Bois

C'est LE COUP DE COEUR assuré ! Cette maison familiale chaleureuse, cosy, et élégante est idéalement située dans le quartier très recherché du triangle d'or de Sainte Geneviève des bois, à moins de 12 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, cinéma). Rue calme à proximité de tout : écoles maternelles, primaire et collège à quelques minutes.

Nous vous proposons ce charmant pavillon construit en 1987 et très bien entretenue au fil du temps, édifiée sur un terrain de 594m<sup>2</sup> et élevée sur sous-sol total proposant un garage double, une buanderie, une cave et une salle de jeux avec fenêtre et chauffage.

Au rez-de-chaussée, une vaste entrée avec placards, une grande cuisine neuve aménagée et équipée de plus de 14m<sup>2</sup>, un séjour triple de plus de 44m<sup>2</sup> avec cheminée et accès direct terrasse et jardin ainsi qu'une salle d'eau récente avec WC.

À l'étage un grand palier dessert 4 chambres dont une avec point d'eau et 2 autres avec placards, un dressing, une salle de bain et un WC séparé. Combles au-dessus.

Le jardin paysagé est orienté plein sud et dispose d'une petite dépendance ainsi que d'un abris bois. Le pavillon ne nécessite aucun travaux et offre un excellent confort thermique, classé en DPE D et DGES C dû au chauffage au sol basse température sur les deux niveaux avec chauffage électrique d'appoint changer en 2018, un double vitrage bois et une très bonne isolation des murs et des combles. Toiture propre et en bonne état, ravalement propre et aucune anomalie électrique

Pour plus de confort, le portail ainsi que la porte du garage sont électrique et possibilité de stationner 2 autres véhicules sur le terrain clos

138.45 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	44.3 m2
Jardin	Oui
Année construction	1987
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Séparation des eaux
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Mixte Sol / Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique

---

Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	SousSol,Extérieur
Nombre places parking	2
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2026-03-12 16:47:24
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	120.2 kWh/m2 par an
Conso Energ	228.4 kWh/m2 par an
Surface terrain	594 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2810€ et 3810€

## Photos du bien





