



## SAINT DENIS/ MAISON 6 PIECES 90 M<sup>2</sup>

SAINT DENIS 93200

**287 250 € \***

\* 287 250 € honoraires inclus

274 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.84% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET BOIS  
COLOMBES

30 Rue d'Estienne d'Orves  
92270 Bois-Colombes

0147840404

## SAINT DENIS/ MAISON 6 PIECES 90 M<sup>2</sup>

SAINT DENIS,

MAISON EN BON ETAT DE 90 M<sup>2</sup> AVEC COUR PRIVATIVE. 10 MINUTES METRO et TRAMWAY ST DENIS PORTE DE PARIS.

Emplacement : Située dans un quartier pavillonnaire calme, face à l'entrée du parc de la Légion d'Honneur, cette maison de ville offre un cadre de vie calme à Saint-Denis.

Accessibilité :

À seulement 10 minutes à pied du métro ligne 13 Porte de Saint-Denis, Arrêt de bus juste devant la maison (lignes 153 et 353 ? Parc de la Légion d'Honneur)

Maison bien entretenue de 90 m<sup>2</sup>, avec cour intérieure privative de 100 m<sup>2</sup> avec un potentiel locatif grâce à sa configuration divisible en deux appartements indépendants (2 compteurs existants).

Idéal pour plusieurs profils :

Investisseur : possibilité de vivre à l'étage et de louer le rez-de-chaussée pour un revenu locatif immédiat.

Famille multigénérationnelle : parfait pour héberger des grands-parents ou des enfants adolescents, tout en offrant une indépendance à chacun

Points forts :

Quartier paisible avec un voisinage soigneux et respectueux

Deux appartements distincts de 45 m<sup>2</sup> chacun, avec entrées privatives

Bon état général (travaux récents : peinture, parquet, salles d'eau, fenêtres PVC avec volets électriques à l'étage)

Cour intérieure privée de 100 m<sup>2</sup> + petite terrasse à l'étage pouvant accueillir une table de 6 personnes, avec store-ban neuf

Deux cuisines équipées, prêtes à l'emploi  
Rue calme et peu passante  
Grande cave aménagée avec étagères, parfaite pour du stockage  
?Idéal investisseur ou résidence principale avec revenu locatif potentiel

Détail des appartements :

Rez-de-chaussée (45 m<sup>2</sup>)

séjour avec cuisine ouverte équipée

Bureau (ou petite chambre)

Grande chambre avec placard Pax de chez IKEA 100 cm x 2

Salle d'eau avec douche, lavabo et WC

Fenêtres en bois à rénover avec volet métal côté rue.

Cuisine d' été.

Côté cour, les fenêtres ont été rénovées avec double vitrage en PVC.

Système de chauffage : radiateur électrique à changer.

Installation électrique comportant 3 types d'anomalies au diagnostic électrique (prise-terre manquante, dispositif de surintensité manquant, protection mécanique des conducteurs)

1er étage (45 m<sup>2</sup>)

Cuisine récente et équipée

Salon avec espace repas

2 chambres (côté cour et côté rue)

Système de chauffage : radiateurs électriques changés récemment

Installation électrique récente

ECOLE LA ROSERAIE à 8 minutes,

LYCÉE à 5 minutes,

PARC LÉGION D'HONNEUR et HÔPITAL CASANOVA à proximité..

AUTOROUTE A1 à 5 MINUTES

90 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

2 sde

## Fiche technique du bien

Nombre étages

1

Distance Commerces

0.3 km

Accès tramway

9 min

Accès Ecole

3 min

Bien en copropriété

Non

Année construction

1930

---

Neuf - Ancien	Ancien
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Amenagée
Type Chauffage	Individuel
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Nombre de terrasse	1
Sous-sol	Oui
Date ERP	2024-12-12 02:38:17
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	554 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3740€ et 5100€ au 01/01/2021

**Logement à consommation énergétique excessive**



Photos du bien







