

– A VENDRE –

## Maison 6 pièces - 4 chambres

157 m<sup>2</sup> env.

GENAS

**549 000 €**



### DESCRIPTION

À Genas centre, à quelques minutes du Marché, des écoles, des commerces et des transports (C200, JD 941, JD 943), cette maison bénéficie d'un emplacement pratique. L'accès à la rocade Est et à Eurexpo complète un quotidien bien connecté, facile au quotidien comme pour les déplacements.

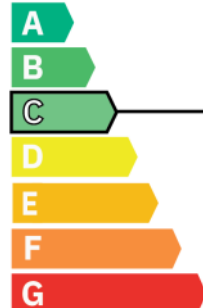
Érigée en 1985 sur une parcelle close de 550 m<sup>2</sup>, cette maison individuelle R+1 de 157 m<sup>2</sup> offre un cadre de vie lumineux et agréable. Elle se distingue par un agencement modulable, pensé pour évoluer selon votre organisation : vie de plain-pied possible grâce à une chambre et une salle d'eau avec WC au rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée, la grande pièce de vie s'ouvre sur une large terrasse abritée. Cet espace prolonge naturellement le séjour aux beaux jours, tout en conservant une circulation fluide pour recevoir, télétravailler ou accueillir la famille. L'étage, entièrement rénové, présente un grand séjour avec cheminée d'agrément et accès à un balcon couvert, ainsi qu'une cuisine semi-ouverte meublée et équipée.

Le terrain est piscinable, et les éléments d'isolation (double vitrage, combles isolés, isolation intérieure) contribuent à une meilleure performance énergétique (DPE : C / GES : C).

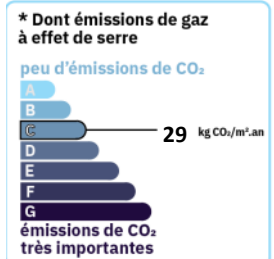
### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



consommation (énergie primaire) | émissions  
**179** | **29** \*  
kWh/m<sup>2</sup>.an | kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

logement extrêmement consommateur d'énergie



### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	<b>Nord-sud</b>
Construit en :	<b>1985</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Balcons :	<b>1</b>
Terrasses :	<b>1</b>
Caves :	<b>1</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

**A VENDRE Maison 6 pièces - 4 chambres - 157 m<sup>2</sup> env. - GENAS - 549  
000 €**

---

**SURFACES DETAILLEES**

Sejour :	35 m <sup>2</sup>
Cuisine :	11 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	11.5 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11.8 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	9.4 m <sup>2</sup>
Degagement :	5.3 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	5 m <sup>2</sup>
Wc :	1.1 m <sup>2</sup>