

Noël 2018

I ♥ STEPHANE PLAZA

STEPHANEPLAZAIMMOBILIER.COM

La magie
de
l'immobilier



NOS AGENCES VOUS SOUHAITENT DE BONNES FÊTES

MA VISION

L'immobilier, ce n'est pas uniquement des surfaces en m² et des prix net vendeur, c'est surtout vous : des **gens uniques** et des projets de vie qui le sont aussi. Bref, autant de nouveaux défis à relever ensemble, une **bonne dose de créativité** et une **aventure humaine passionnante** !

« J'ai voulu bâtir un réseau immobilier à mon image, fondé sur la confiance, le respect et sur une pratique moderne de l'immobilier. Notre savoir-faire est original !

Il est construit autour de mon expérience immobilière et des valeurs qui me motivent : la bienveillance pour nos clients, la compréhension de leur situation de vie, l'envie de les faire réussir ! »

STEPHANE PLAZA



Stéphane Plaza Immobilier lance **un nouveau type de mandat de vente exclusif** « à la carte » une réelle innovation dans le monde de l'immobilier reposant sur une souplesse inédite ! **Le mieux c'est d'en fixer la durée ensemble.**

Pour créer une réelle relation client/agence basée sur l'écoute, l'échange et répondre au mieux à vos besoins.

AVANT DE VENDRE, À QUOI FAUT-IL PENSER ?

Une décision importante et un projet à mener méthodiquement pour le concrétiser rapidement. Passage en revue de ce qu'il faut faire avant de lancer la commercialisation de votre bien.

Une bonne préparation

Avant de mettre à la vente votre bien, vous allez devoir vous renseigner sur les obligations du vendeur. Il va falloir choisir entre vendre seul ou vous faire accompagner par une agence immobilière.

Pensez aux diagnostics techniques (DDT)

Si seul le diagnostic performance énergétique (DPE) valide (de moins de 10 ans) est obligatoire, tous les autres diagnostics sont vivement conseillés. Véritable carnet de santé de votre logement, le dossier des diagnostics techniques rassure les acheteurs potentiels dès leur première visite.

Rassemblez tous les documents d'information

En tant que vendeur, vous devez une totale transparence aux potentiels acquéreurs de votre bien. Concrètement cela signifie que vous devez leur communiquer toutes les informations relatives à la maison ou à l'appartement concerné. Commencez par réunir tous les documents en votre possession. Vous initiez le climat de confiance indispensable à la prise de décision. En outre, en cas d'offre d'achat, votre notaire pourra plus rapidement rédiger le compromis de vente. Vous menez les choses tambour battant et en matière de vente c'est parfait pour aller au bout !

Préparez votre bien à l'intérieur comme à l'extérieur
L'état de présentation d'un bien est essentiel. La première impression s'avère d'autant plus importante que la vente s'effectue dans la première minute de la visite ! Commencez par stocker convenablement tout ce dont vous n'avez pas besoin pour vivre au quotidien. Il s'agit de libérer l'espace pour le rendre plus lisible. Dépersonnalisez au maximum, rangez et nettoyez votre intérieur comme votre extérieur.

Listez les atouts de votre bien et estimez son prix

Que vous vendiez seul ou via une agence immobilière, prenez le temps de lister les atouts de votre logement. Veillez à estimer très précisément votre bien. Faire appel à l'agence immobilière de référence de votre secteur vous permet d'obtenir un avis de valeur impartial et conforme à l'état réel du marché.



Vendue en
2 jours



Maison
5 pièces
MORANGIS
01 69 31 49 60

260 000 €



**DUPLEX T4
BRETIGNY
SUR ORGE**

En plein centre-ville, au dernier étage, beau duplex de 89,82m² en loi Carrez (surface au sol : 105,94m²) comprenant : séjour, cuisine ouverte, salle de bains et WC indépendants. A l'étage : 3 chambres, un dressing, une salle d'eau et WC indépendants. Balcon plein sud. Copropriété : 97 lots. Charges annuelles : 2160€ DPE : D

Agence de Brétigny-sur-Orge :
01 81 84 02 03

395 000 €



Maison
6 pièces
**VILLEMORISSON
SUR ORGE**

Beaucoup de charme pour cette maison ancienne rénovée de 132 m² habitables et comprenant : Entrée avec placard, séjour double avec poêle, cuisine équipée, 4 chambres (2 au RdC), un bureau, SdB, salle d'eau, dressing, 2 wc. Sous-sol total avec cave et buanderie, atelier. Garage double indépendant. Beau terrain arboré de 613 m². Gare à pieds 10'.

Agence de Ste Geneviève des Bois :
01 69 51 47 47

Vendue en 1
semaine



Maison
6 pièces
BONDOUFLE
01 81 84 02 03

Vendue en
1 visite



Maison
4 pièces
**STE GENEVIEVE
DES BOIS**
01 69 51 47 47

176 000 €



Appartement T2
**CHILLY-MAZARIN
BAS-GRAVIGNY**

Résidence de 2013 "Les villas du parc" comprenant : Entrée, salle de bains avec WC, séjour avec cuisine US le tout donnant sur balcon, chambre, rangements, parking en s/sol. Copropriété : 35 lots. Charges annuelles : 1 568€. DPE : B

Agence de CHILLY-MAZARIN :
01 69 31 49 60



Vendu en 3 semaines

Studio
**BRETAGNE
SUR ORGE**
01 81 84 02 03



319 000 €

Maison
**6 pièces
STE GENEVIÈVE
DES BOIS**

Situé à 5 à pieds de la gare et de l'avenue commerçante. Proche collège, maternelle et lycée. Pavillon de caractère construit en meulière et brique comprenant au RdC une entrée, un séjour double, cuisine, une chambre, SDE, WC. A l'étage : 2 chambres, 2 bureaux, une pièce d'eau. S/sol total divisé en garage, atelier, cave et chaufferie (Fuel). Travaux à prévoir. Terrain d'une contenance de 318 m². DPE : F

Agence de Ste Geneviève des Bois :
01 69 51 47 47



169 000 €

Appartement
T3

CHILLY-MAZARIN

Bel appartement au 2ème étage d'une superficie d'environ 73m² comprenant : séjour double exposé plein sud, cuisine aménagée donnant sur cellier, dressing aménagé, dégagement avec placard, 2 chambres, salle de bains et WC indépendant. Le bien dispose également d'une cave et d'un parking privé. DPE : D

Agence de CHILLY-MAZARIN :
01 69 31 49 60



Vendue en 2 mois

Maison
**5 pièces
SAVIGNY SUR
ORGE**

01 69 31 49 60



Vendue en 3 visites

Maison
**5 pièces
STE GENEVIÈVE
DES BOIS**
01 69 51 47 47

340 000 €



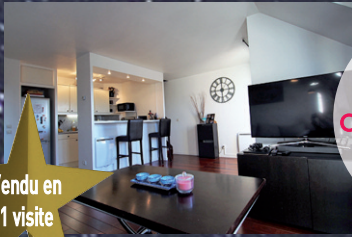
Maison
**6 pièces
BRETAGNE
SUR ORGE**

Sur 810 m² de terrain, pavillon de 116m² sur sous-sol total. Au rez-de-chaussée : séjour double, chambre et salle de bains. A l'étage : 3 chambres, bureau, salle d'eau. Arrêt de bus pour la gare RER à proximité !
DPE : E

Agence de Bretagne-sur-Orge :
01 81 84 02 03

Retrouvez **ENCORE**
+ de produits sur
stephaneplazaimmobilier.com





Vendu en
1 visite

Appartement
T2
CHILLY MAZARIN
01 69 31 49 60



330 000 €

Maison
6 pièces
LE PLESSIS - PATÉ

Au calme, dans une impasse, pavillon exposé sud de 123.4 m² en loi Carrez (surface au sol 140m²). Au rez-de-chaussée : grand séjour double, chambre et salle de bains. A l'étage : 3 chambres, dressing, salle de bains. Garage double. Travaux à prévoir. DPE : F

Agence de Brétigny-sur-Orge :
01 81 84 02 03



134 000 €

Appartement
T2
MORANGIS

Dans petite copro avec de faibles charges ! Bel appartement au 1^{er} étage d'environ 42 m² habitable. Séjour, cuisine aménagée équipée, 1 chambre, SdE avec wc et entrée avec rangements. L'appartement a été rafraîchi en 2018 ainsi que l'électricité. Le bien dispose également d'une cave et de 2 places de pkg privées. Idéal INVESTISSEUR ou PREMIER ACHAT ! DPE : F

Agence de CHILLY-MAZARIN :
01 69 31 49 60



Vendue en
6 visites

Maison
5 pièces
**STE GENEVIEVE
DES BOIS**
01 69 51 47 47



Vendue en
3 semaines

Maison
5 pièces
**BRETIGNY
SUR ORGE**
01 81 84 02 03

285 000€



Maison
4 pièces
**STE GENEVIÈVE
DES BOIS**

Jolie maison de plain-pied sur s/sol total : entrée, cuisine équipée, beau séjour double de 31 m² avec cheminée et accès balcon et jardin, deux chambres, salle de bains, wc. S/sol total avec garage, buanderie, chaufferie, pièce. Combles aménageables. Double vitrage PVC, chauffage central au gaz. Gare à pieds, secteur très recherché. A SAISIR ! DPE : F

Agence de Ste Geneviève des Bois :
01 69 51 47 47

Estimation en ligne
ou via une agence.



Vendue en
1 visite



Maison
5 pièces
**STE GENEVIEVE
DES BOIS**
01 69 51 47 47

205 000 €



Appartement
T4

CHILLY MAZARIN

Appartement de 4 pièces sans
aucuns travaux à prévoir comprenant
entrée, séjour, cuisine aménagée/équipée,
trois chambres, salle d'eau, wc,
dégagement avec rangements, loggia
orientée plein sud. Le bien dispose
également d'une cave et d'une place
de parking. DPE : C

Agence de **CHILLY-MAZARIN** :
01 69 31 49 60

440 000 €



Maison
6 pièces
**MAROLLES EN
HUREPOIX**

Sur un terrain de 562m² clos de murs,
pavillon en pierres Meulières de 140m²,
sur sous-sol total et aménagé. Au rez-de-
chaussée : entrée, salon, salle à manger,
cuisine et un WC indépendant. A l'étage :
2 chambres, bureau, salle d'eau et WC
indépendant. Au 2^{ème} étage : 47 m²
aménagés. Dépendances.
Garage double. DPE : D

Agence de **Brétigny-sur-Orge** :
01 81 84 02 03

Vendue en
1 mois



Maison
4 pièces
**BRETIGNY
SUR ORGE**
01 81 84 02 03

Vendu en
3 visites



Appartement
T4
CHILLY MAZARIN
01 69 31 49 60

223 700 €



Appartement
T3
**STE GENEVIÈVE
DES BOIS**

Proche Centre-Ville dans immeuble
récent (2007), magnifique appartement
de 3 pièces de 62.18 m² comprenant :
entrée, cuisine équipée ouverte sur le
séjour, deux chambres, SdB équipée, wc.
Grande terrasse de 15 m². Chauffage
individuel. Box en sous-sol. Faibles
charges. A découvrir vous serez
séduit ! DPE : C

Agence de **Ste Geneviève des Bois** :
01 69 51 47 47

Retrouvez **ENCORE**
+ de produits sur
stephaneplazaimmobilier.com

Appartement
T3
**BRETIQNY
SUR ORGE**
01 81 84 02 03



Vendu en
6 visites

108 600€



Appartement
T2
**MORSANG
SUR ORGE**

Résidence, idéale pour votre première acquisition ou investissement, votre appartement deux pièces de 44 m² composé d'une entrée avec placards, un séjour accès balcon, une cuisine, une chambre, salle d'eau, wc. Cave et parking privatif. Résidence avec accès sécurisés. Proche commerces, écoles et gare de Savigny sur Orge. DPE : D

Agence de Ste Geneviève des Bois :
01 69 51 47 47

379 000 €



Maison
6 pièces
CHILLY MAZARIN

Belle maison indép. située en centre-ville. RdC : entrée avec placard et wc, dble salon séj., cuisine US équipée, un bureau et buanderie (poss. SdE), à l'étage, très grande chbre (poss. 2), chbre avec dressing, SdB, wc. 533 m² de terr. clos, grand garage indép. avec combles (grand espace de rangements) A moins de 2 min à pied de toutes les commodités ! DPE : D

Agence de CHILLY-MAZARIN :
01 69 31 49 60

Vendue en
2 visites



Maison
d'architecte
6 pièces
MORANGIS
01 69 31 49 60



449 000€

Maison
6 pièces
CHEPTAINVILLE

Dans la résidence Windsor « Le Verger du Château », pavillon de 125 m² sur un terrain de 737 m². Prestations de qualité, grande pièce de vie de 58 m², 4 chambres, garage double... Idéal pour une famille ! DPE : C

Agence de Brétigny-sur-Orge :
01 81 84 02 03

Vendue en
5 visites



Maison
7 pièces
**STE GENEVIEVE
DES BOIS**
01 69 51 47 47

COMMENT VENDRE PLUS FACILEMENT SON BIEN ?

En France, depuis 2008, le Home staging s'est développé et il est aujourd'hui un réel argument de vente. En effet, cette technique est une solution pour attirer des clients et mieux vendre son appartement ou maison. C'est avant tout mettre tous les atouts de son côté. Il ne faut pas confondre cette technique et la décoration intérieure mais c'est attirer l'attention de l'acquéreur potentiel.

Il faut savoir qu'un acquéreur prend sa décision dans les 90 premières secondes de la visite. C'est pour cela qu'il doit rentrer non pas chez vous mais potentiellement chez lui. Le home Staging va permettre de faire ressentir un climat positif et rassurant au client. En plus d'aider le client à se projeter, cela relancera tout simplement votre bien sur le marché. Grâce au home staging, les photos de votre bien sur le site ou en vitrine de l'agence auront plus d'impact auprès des futurs acquéreurs. Mettre en application le Home Staging peut prendre du temps et de l'énergie.



● ÉTAPE N°1 > JE DÉPERSONNALISE

● ÉTAPE N°2 > JE RÉPARE

● ÉTAPE N°3 > J'AMÉNAGE

● ÉTAPE N°4 > JE DÉCORE

● ÉTAPE N°5 > NOS MODÉLISATION 3D

Le point important : se focaliser sur la valorisation de votre bien afin de vendre mieux et au plus vite.

Nos agences sont ouvertes
du Lundi au Samedi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00



BRÉTIGNY-SUR-ORGE
6, Rue Lucien Bouget
91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE
01 81 84 02 03



CHILLY-MAZARIN
36, Avenue Pierre Brossolette
91380 CHILLY-MAZARIN
01 69 31 49 60



SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS
76, Avenue Gabriel Péri
91700 STE-GENEVIÈVE-DES-BOIS
01 69 51 47 47



stéphaneplaza
immobilier