



## Jolie maison avec cour intérieure et garage . Proche gare de Juvisy

VIRY CHATILLON 91170

**310 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VIRY  
CHATILLON**

9 Place de la République  
91170 Viry-Châtillon

**01 60 48 74 21**

## Jolie maison avec cour intérieure et garage . Proche gare de Juvisy

Idéalement située à seulement 15 minutes à pied de la gare de Juvisy-sur-Orge, cette charmante maison saura vous séduire par son équilibre parfait entre le cachet de l'ancien et le confort des aménagements modernes. Implantée dans un environnement recherché, elle bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité immédiate des transports, des commerces et des principaux axes routiers facilitant les déplacements vers Paris et sa région.

Dès l'entrée, vous découvrirez un espace accueillant et fonctionnel, offrant de beaux volumes et une circulation fluide. Le rez-de-chaussée s'articule autour d'un agréable séjour de 31 m<sup>2</sup>, baigné de lumière naturelle, idéal pour recevoir famille et amis dans une atmosphère chaleureuse. Cet espace de vie conjugue harmonieusement authenticité et convivialité, avec un potentiel d'aménagement permettant de créer différents univers selon vos envies.

La cuisine, entièrement aménagée et équipée, s'intègre parfaitement à l'ensemble. Pensée pour allier praticité et esthétique, elle offre un espace agréable pour cuisiner au quotidien, avec de nombreux rangements et un agencement optimisé. Un WC indépendant complète ce niveau.

À l'étage, le palier dessert trois belles chambres, offrant des espaces nuit confortables et lumineux, parfaitement adaptés à une vie de famille. Chacune peut être aménagée selon vos besoins : chambres d'enfants, bureau ou espace invité. Une salle de bains avec WC vient compléter cet étage, alliant

fonctionnalité et confort.

À l'extérieur, vous serez immédiatement séduit par une charmante cour intérieure sans vis-à-vis, véritable havre de paix à l'abri des regards. Cet espace intime est idéal pour profiter des beaux jours, organiser des repas en extérieur ou simplement se détendre en toute tranquillité.

Un garage indépendant vient compléter ce bien, offrant une solution de stationnement sécurisée ainsi qu'un espace de rangement supplémentaire, toujours appréciable.

Cette maison présente de nombreux atouts : son emplacement privilégié à proximité des lignes RER C et D, permettant un accès rapide à Paris, son environnement pratique au quotidien, ainsi que son charme authentique sublimé par des prestations modernes.

Parfaitement adaptée à une famille ou à des acquéreurs en quête d'un bien alliant caractère et fonctionnalité, cette maison constitue une opportunité rare sur le secteur.

Une visite s'impose pour apprécier pleinement son potentiel et son atmosphère unique.

107.5 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	3 chambres	1 sdb
----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Accès Bus	5 min
Accès RER	15 min
Accès Ecole	10 min
Bien en copropriété	Non
Année construction	1960
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	2
Type Chauffage	Individuel

Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Sous-sol	Oui
Date ERP	2025-06-19 12:25:07
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	373 kWh/m2 par an
Conso Energ	380 kWh/m2 par an
Surface terrain	182 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3480€ et 4770€ au 01/01/2023

**Logement à consommation énergétique excessive**

Photos du bien



