



## Appartement Viry Chatillon 4 pièce(s) 67 m2

VIRY CHATILLON 91170

**149 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VIRY  
CHATILLON**

9 Place de la République  
91170 Viry-Châtillon

**01 60 48 74 21**

## Appartement Viry Chatillon 4 pièce(s) 67 m2

Situé au sein d'une résidence calme, verdoyante et sécurisée, cet appartement 4 pièces vous séduira par sa luminosité, ses volumes équilibrés et son environnement particulièrement agréable, à proximité immédiate des écoles et des transports en commun, notamment le tramway T12 accessible à seulement 5 minutes à pied.

D'une superficie généreuse, ce bien offre un agencement fonctionnel parfaitement adapté à une vie de famille. Dès l'entrée, vous découvrirez un espace accueillant desservant l'ensemble des pièces avec une circulation fluide et optimisée.

Le double séjour, véritable coeur de l'appartement, bénéficie d'une belle luminosité grâce à ses ouvertures généreuses. Cet espace de vie convivial s'ouvre sur un agréable balcon, idéal pour profiter des beaux jours. La configuration du séjour permet également d'envisager la création d'une troisième chambre si nécessaire, tout en conservant un espace de vie confortable.

La cuisine indépendante offre un cadre fonctionnel pour cuisiner en toute tranquillité. Elle dispose d'un beau potentiel d'aménagement pour être modernisée selon vos goûts et vos besoins, avec la possibilité d'optimiser les rangements et les espaces de travail.

Côté nuit, l'appartement propose deux chambres bien agencées, dont une avec placard intégré, permettant un rangement pratique au quotidien. Un dressing indépendant vient compléter cet espace, offrant un véritable atout supplémentaire en termes de stockage, rare sur ce type de bien.

La salle de bains est séparée des toilettes, garantissant un confort optimal pour une utilisation familiale.

Ce bien est également complété par une cave, idéale pour le stockage, ainsi qu'une place de parking privative, apportant un véritable confort en matière de stationnement.

Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir, offrant ainsi l'opportunité de personnaliser entièrement l'appartement à votre image et de révéler tout son potentiel.

Alliant emplacement stratégique, environnement agréable et fonctionnalité, cet appartement représente une belle opportunité sur le secteur, que ce soit pour une résidence principale ou un investissement.

À visiter sans tarder pour en apprécier tout le potentiel.

68.15 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	2 chambres	1 sdb	1 parking(s)
----------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Etage	3
Nombre étages	3
Dernier étage	Oui
Accès RER	15 min
Accès tramway	5 min
Accès Ecole	5 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	299
Charges annuelles (ALUR)	2704 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	25.86 m <sup>2</sup>
Vis-à-vis	Non

Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	1
Gardien	Oui
Date ERP	2025-09-11 11:54:09
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	267 kWh/m2 par an
Conso Energ	273 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1460€ et 2030€ au 01/01/2023

---

## Photos du bien



