



Maison Viry Chatillon 8 pièce(s) 120 m²

VIRY CHATILLON 91170

299 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VIRY
CHATILLON**

9 Place de la République
91170 Viry-Châtillon

01 60 48 74 21

Maison Viry Chatillon 8 pièce(s) 120 m²

Située à Viry-Châtillon (91170), au coeur d'un secteur pavillonnaire recherché et à proximité immédiate des écoles, des commerces et des transports (tram T12, accès rapide A6 et N7), cette maison de 120 m² habitables, éditée sur un terrain de 306 m² et complétée par un sous-sol total, offre un potentiel particulièrement rare sur le marché.

Dès l'entrée, vous serez séduit par les volumes généreux et la flexibilité d'aménagement qu'offre ce bien. Sa configuration actuelle permet aussi bien d'accueillir une grande famille que de répondre à un projet d'investissement, notamment grâce à la possibilité de division en deux logements distincts, sans transformation structurelle lourde.

Le rez-de-chaussée se compose d'une entrée desservant une salle à manger et un séjour, créant un premier espace de vie convivial. Une cuisine indépendante, une salle d'eau ainsi qu'un WC complètent ce niveau. Vous découvrirez également un vaste salon de 23 m², véritable pièce maîtresse, baignée de lumière et ouvrant directement sur une terrasse extérieure, idéale pour profiter des beaux jours.

À l'étage, un palier distribue quatre chambres aux volumes confortables, ainsi qu'un bureau pouvant facilement être transformé en chambre supplémentaire selon vos besoins. Une salle de bains avec WC complète cet espace nuit, parfaitement adapté à une vie de famille.

Le sous-sol total constitue un atout majeur, offrant de nombreuses possibilités d'exploitation. Il comprend un garage, une cave, un atelier, un débarras ainsi qu'une cuisine d'été. Cet espace peut être utilisé pour du stockage, des activités annexes ou intégré dans un projet d'aménagement plus global.

L'un des points forts de cette maison réside dans sa modularité : elle peut être exploitée en résidence principale avec 4 à 6 chambres, ou bien faire l'objet d'une division en deux appartements distincts, offrant ainsi une rentabilité locative intéressante ou une solution idéale pour une cohabitation intergénérationnelle.

Le terrain de 306 m² permet également de profiter d'un extérieur agréable, avec la possibilité d'aménager un espace détente, un jardin ou une terrasse selon vos envies.

Alliant emplacement stratégique, volumes généreux et fort potentiel d'évolution, ce bien constitue une opportunité rare, aussi bien pour une famille que pour un investisseur averti.

Ne laissez pas passer cette opportunité aux multiples possibilités. Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et étudier ensemble votre projet.

120.79 m²

8 pièce(s)

4
chambres

1 sdb

1 sde

Fiche technique du bien

Accès tramway	10 min
Accès Ecole	10 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz

Etat intérieur	A rénover
Cheminée	Foyer ouvert
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageFerme,SousSol
Nombre garages/Box	1
Sous-sol	Oui
Date ERP	2025-07-21 06:40:08
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	310 kWh/m2 par an
Conso Energ	315 kWh/m2 par an
Surface terrain	306 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3280€ et 4450€

Photos du bien

