



## Vitry-sur-Seine - Duplex familial T6 avec jardin et terrasse au coeur du Grand Paris Ardoines

VITRY SUR SEINE 94400

**369 500 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VITRY  
SUR SEINE**

47 Avenue de l'Abbé Roger Derry  
94400 VITRY-SUR-SEINE

**01 55 53 17 17**

## Vitry-sur-Seine - Duplex familial T6 avec jardin et terrasse au coeur du Grand Paris Ardoines

Guy Hoquet Vitry-sur-Seine, n°1 des ventes sur la commune en 2024 et 2025 (source MeilleursAgents) vous propose, à seulement quelques minutes du futur pôle multimodal des Ardoines (RER C, future ligne 15 du Grand Paris Express, TZen5), découvrez ce rare duplex de 98,40 m<sup>2</sup> carrez, parfaitement pensé pour une vie de famille moderne, des locaux de professions libérales ou un investissement patrimonial à fort potentiel (5 chambres en colocation)

Un espace de vie rare et lumineux :

Rez-de-jardin avec séjour traversant ouvrant sur un jardin privatif de 14 m<sup>2</sup> et une terrasse de 4 m<sup>2</sup>, parfaits pour recevoir ou profiter des beaux jours.

Pièce de vie conviviale, Suite parentale au rez-de-chaussée.

À l'étage, 4 chambres confortables pour accueillir toute la famille.

Praticité au quotidien :

2 places de stationnement en sous-sol.

Résidence récente, sécurisée et parfaitement entretenue.

Charges réduites grâce à une construction aux normes RE 2020.

Un secteur en plein essor :  
ZAC Gare Ardoines, véritable pôle du Grand Paris en développement.  
Orly accessible en 17 minutes.  
Connexion directe vers Paris en RER C et bientôt en ligne 15.

Un cadre moderne et dynamique, idéal pour concilier confort de vie, accessibilité et investissement d'avenir.

Le bien est actuellement loué en meublé, dans le cadre d'un bail d'un an, pour un loyer mensuel de 2 270 €.

Retrouvez l'ensemble de nos biens sur <https://vitry-sur-seine.guy-hoquet.com/>

Contactez-nous sans tarder !

98.4 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	1 sde	2 parking(s)
---------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	4
Bien en copropriété	Non
Nb Lots Copropriété	132
Charges annuelles (ALUR)	3600 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	2025
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2

Cuisine	Ouverte
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Chauffage de ville
Eau chaude	Collective
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Sous-Sol
Nombre places parking	2
Piscine	Non
Accès handicapés	Oui
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-05-18 16:28:12
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	76 kWh/m2 par an
Conso Energ	80 kWh/m2 par an
Surface terrain	14 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 626€ et 847€

---

## Photos du bien



