



## 3 pièces - Métro 13 et Gare SnCF - Ravalement payé

VANVES 92170

**308 000 € \***

\* 308 000 € honoraires inclus

290 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.21% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET VANVES

48 rue Jean Bleuzen  
92170 VANVES

0155958181

## 3 pièces - Métro 13 et Gare SnCF - Ravalement payé

Situé dans un secteur recherché de Vanves, à proximité immédiate de toutes les commodités, découvrez cet appartement de 3 pièces d'une superficie de 52,83 m<sup>2</sup>, au 5<sup>ème</sup> étage d'un immeuble bien entretenu. Dès l'entrée, vous apprécierez un agencement fonctionnel permettant une circulation fluide entre les espaces. Le séjour, agréable et lumineux, constitue un véritable cœur de vie, offrant un cadre chaleureux pour vos moments de détente ou de réception.

La cuisine indépendante, facilement aménageable, laisse place à différentes possibilités d'optimisation selon vos besoins et vos envies.

L'espace nuit se compose de deux chambres, calmes et bien proportionnées, idéales pour une vie de famille, un couple ou encore un projet de colocation ou de télétravail. Un dégagement complète l'ensemble et permet d'envisager des rangements supplémentaires.

L'appartement dispose également d'une salle de bains ainsi que de WC séparés, apportant un confort appréciable au quotidien.

Situé en étage élevé, ce bien bénéficie d'une belle luminosité et d'un environnement agréable, avec une sensation d'ouverture appréciable.

La copropriété, bien entretenue, fait actuellement l'objet d'un ravalement avec isolation thermique par l'extérieur (ITE) voté et intégralement payé, un atout majeur qui permettra une amélioration du confort thermique, une réduction des consommations énergétiques et une valorisation patrimoniale du bien à moyen terme.

L'environnement est à la fois pratique et vivant :

- À seulement 6 minutes à pied du métro Malakoff - Plateau de Vanves (ligne 13)
- À 5 minutes de la gare SNCF Vanves - Malakoff
- Accès rapide à plusieurs lignes de bus

Vous profiterez également d'un cadre de vie complet avec commerces de proximité, supermarchés, restaurants, boulangeries, ainsi que de nombreux établissements scolaires et espaces verts à quelques minutes seulement.

Ce bien représente une opportunité particulièrement intéressante sur le secteur, aussi bien pour une résidence principale que pour un investissement locatif, grâce à sa localisation stratégique, son potentiel d'aménagement et les travaux de copropriété déjà financés.

Un appartement à fort potentiel dans un emplacement privilégié - à découvrir sans tarder.

52.83 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Etage	5
Nombre étages	10
Dernier étage	Non
Distance Commerces	0.1 km
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	2 min
Accès Gare	5 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	339
Charges annuelles (ALUR)	2800 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1960
Neuf - Ancien	Ancien

Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de caves	1
Digicode	Oui
Sous-sol	Oui
Gardien	Oui
Date ERP	2026-04-04 06:32:57
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	143 kWh/m2 par an
Conso Energ	150 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 650€ et 880€

Photos du bien





