



## À vendre, appartement 4 pièces avec jardin privatif à deux pas de la gare de Viry-Châtillon (91170)

VIRY CHATILLON 91170

**195 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VIRY  
CHATILLON**

9 Place de la République  
91170 Viry-Châtillon

**01 60 48 74 21**

## À vendre, appartement 4 pièces avec jardin privatif à deux pas de la gare de Viry-Châtillon (91170)

Idéalement situé à seulement 2 minutes à pied de la gare de Viry-Châtillon, cet appartement de 69 m<sup>2</sup>, niché au sein d'un immeuble à taille humaine composé de seulement deux logements, offre un cadre de vie rare, sans charges de copropriété. Une opportunité particulièrement attractive pour les acquéreurs en quête d'un bien alliant indépendance, confort et praticité.

Dès l'entrée, vous découvrirez un agencement fonctionnel et optimisé, pensé pour faciliter le quotidien. Le séjour constitue un espace de vie agréable, bénéficiant d'une belle luminosité et offrant un cadre convivial pour recevoir ou se détendre. La cuisine, entièrement équipée, permet une utilisation immédiate et dispose de tout le nécessaire pour un confort optimal.

L'espace nuit se compose de trois chambres, un véritable atout pour un bien de cette surface. Elles peuvent accueillir une famille, être aménagées en bureau ou encore en chambre d'amis selon vos besoins. La salle de bains complète l'ensemble avec fonctionnalité.

À l'extérieur, vous profiterez d'un véritable privilège : un jardin privatif de 81 m<sup>2</sup>. Cet espace, rare en appartement, constitue un véritable prolongement de votre lieu de vie. Il sera idéal pour vos moments de détente, vos repas en extérieur, ou encore pour offrir un espace de jeu sécurisé aux enfants.

Ce bien dispose également d'un garage indépendant, permettant de stationner votre véhicule en toute

sécurité, ainsi que d'une cave, offrant des solutions de rangement supplémentaires toujours appréciables.

L'absence de charges de copropriété, la configuration en petit immeuble et la présence d'un extérieur privatif confèrent à ce bien un positionnement hybride particulièrement recherché, à mi-chemin entre l'appartement et la maison individuelle.

Son emplacement constitue un atout majeur : à proximité immédiate de la gare, il permet des déplacements rapides vers Paris tout en bénéficiant d'un environnement pratique avec commerces, écoles et services accessibles à pied.

Que ce soit pour une résidence principale ou un investissement locatif, ce bien présente un excellent potentiel et une forte attractivité sur le marché.

Une opportunité rare à ne pas manquer. Contactez dès aujourd'hui l'un de nos conseillers pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de ce bien.

69 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Accès Bus	2 min
Accès RER	5 min
Accès Ecole	5 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	6
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1

Cuisine	Equippée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Nombre de caves	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-01-07 02:15:48
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	370 kWh/m2 par an
Surface terrain	81 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2240€ et 3100€ au 01/01/2023

**Logement à consommation énergétique excessive**

Photos du bien

