



## VENTE d'un appartement 2 pièces (40 m<sup>2</sup>) à FRANCONVILLE

FRANCONVILLE 95130

**189 500 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
FRANCONVILLE**

103 rue du Général Leclerc  
95130 FRANCONVILLE

**01 30 72 10 20**

## VENTE d'un appartement 2 pièces (40 m<sup>2</sup>) à FRANCONVILLE

EXCLUSIVITÉ - APPARTEMENT 2 PIÈCES AU CALME

À vendre à Franconville (95130) : ce superbe appartement de 2 pièces de 39,53 m<sup>2</sup>, situé au calme et bénéficiant d'une exposition plein sud. Il se compose d'une entrée, d'un séjour lumineux avec cuisine ouverte et équipée, d'une chambre confortable, d'une salle d'eau avec WC, ainsi que d'un cellier.

L'appartement dispose d'un chauffage collectif avec compteurs individuels, garantissant un confort optimal tout en permettant de maîtriser vos consommations.

Vous profiterez d'un balcon, idéal pour les moments de détente. Ce bien est équipé de prestations modernes : volets roulants électriques centralisés, fenêtres en PVC double vitrage, fibre optique, visiophone, et possibilité de connecter l'appartement au téléphone.

Situé au 2<sup>e</sup> étage d'un immeuble récent de six étages construit en 2022, l'appartement bénéficie d'un ascenseur. La résidence est composée de 385 lots, dont 141 lots d'habitation. En excellent état général, l'appartement est vendu avec une place de parking réservée dans l'immeuble.

Atout supplémentaire : un rooftop accessible directement depuis la résidence, offrant un espace de détente unique.

L'appartement présente une performance énergétique de classe C, avec une consommation de 80 kWh/m<sup>2</sup>/an, et une classe climat également C, avec des émissions de 16 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an. Les dépenses annuelles estimées pour un usage standard se situent entre 307 € et 415 €.

Proposé à l'achat pour 189 500 €, ce bien constitue une opportunité rare.

Les charges annuelles de copropriété, incluant le chauffage ainsi que l'eau chaude et froide, s'élèvent à 1 331 €.

Pour plus d'informations sur les risques potentiels liés à ce bien, consultez le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

N'hésitez pas à contacter notre agence immobilière pour organiser une visite et découvrir ce bien exceptionnel.

39.53 m<sup>2</sup>

2 pièce(s)

1  
chambres

1 sde

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Etage	2
Nombre étages	6
Distance Commerces	0.5 km
Distance Train	1.4 km
Accès Bus	3 min
Accès RER	25 min
Accès Ecole	6 min
Accès Gare	25 min
Régularisation des charges	Provisionnelles mensuelles avec régularisation annuelle
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	385

Charges annuelles (ALUR)	1331 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	18.16 m2
Année construction	2022
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Meublé	Non
Exposition Séjour	Nord
Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective avec compteur
Etat intérieur	Très bon
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Couvert

Nombre places parking	1
Accès handicapés	Oui
Date ERP	2023-07-21 05:42:24
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	80 kWh/m2 par an
Ce qu'on aime agence	L'état irréprochable de cet appartement

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

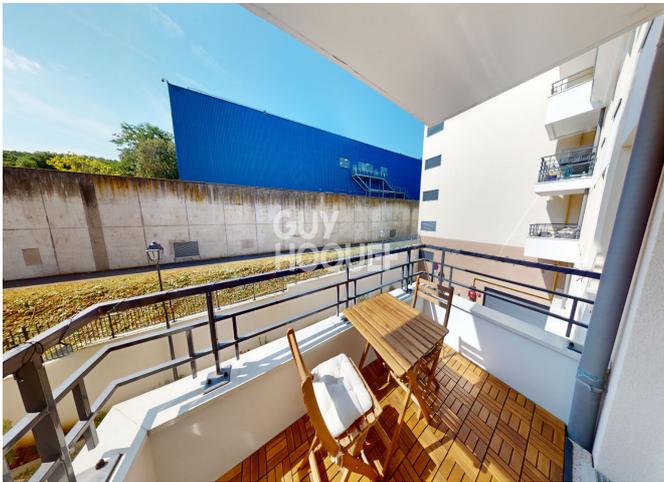
GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 307€ et 415€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien

An office space with a desk, a chair, and a bookshelf. The room has light wood flooring and a white wall.

**GUY HOQUEL**

**97%**

**NIVEAU DE SATISFACTION**  
Sur la base de 150 avis clients

Obtenu depuis l'adhésion de l'entreprise Guy Hoquel  
FRANCONVILLE en date du 13 février 2023

**Opinion system**  
★★★★system  
Pour plus d'informations retrouvez nous sur : [www.opinionsystem.fr](http://www.opinionsystem.fr)