



## Charmante maison familiale proche du lac de Viry-Châtillon

VIRY CHATILLON 91170

**399 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VIRY  
CHATILLON**

9 Place de la République  
91170 Viry-Châtillon

**01 60 48 74 21**

## Charmante maison familiale proche du lac de Viry-Châtillon

Découvrez cette maison familiale de 131 m<sup>2</sup> habitables, construite en 2003 et idéalement située dans un quartier pavillonnaire calme, à seulement 10 minutes à pied du magnifique lac de Viry-Châtillon et à 5 minutes des commerces et des transports.

Des espaces bien pensés pour toute la famille :

- Au rez-de-chaussée : Une entrée spacieuse avec placard, un lumineux séjour/salle à manger, une cuisine indépendante aménagée, une chambre avec placard intégré, une salle d'eau et un WC.
- À l'étage : Un pallier distribuant quatre belles chambres avec rangements intégrés, une salle de bains et un WC séparé.
- Sous-sol total: Garage double, buanderie et espace de stockage, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement.

Le tout sur un terrain clos et arboré de 405 m<sup>2</sup>, idéal pour profiter des beaux jours en famille.

Confort et prestations :

- Chauffage au gaz avec chaudière Frisquet (classe énergétique C).
- Quartier paisible et résidentiel, parfaitement desservi : bus (5 minutes), tramway T12 (10 minutes).

À proximité immédiate :

- Centre commercial et commerces de proximité (5 minutes à pied).
- Centre-ville de Viry-Châtillon (10 minutes à pied).

- Écoles (primaire, collège et lycée) accessibles en 12 minutes.

Un cadre de vie idéal pour une famille en quête de confort, de praticité et de tranquillité.

Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, contactez sans attendre votre agence Guy Hoquet Viry-Châtillon !

131 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Accès Bus	3 min
Accès tramway	5 min
Accès Ecole	10 min
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	2003
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Indépendante
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz

Eau chaude	Chaudière
Cheminée	Conduit existant
Type de Stationnement	SousSol,Extérieur
Nombre garages/Box	1
Sous-sol	Oui
Date ERP	2023-12-22 13:06:13
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	134 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1280€ et 1780€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien



