



## VENTE d'un appartement de 3/4 pièces (86 m<sup>2</sup>) à VANVES

VANVES 92170

**495 000 € \***

\* 495 000 € honoraires inclus

470 250 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.26% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET VANVES**

48 rue Jean Bleuzen

92170 VANVES

**0155958181**

## VENTE d'un appartement de 3/4 pièces (86 m<sup>2</sup>) à VANVES

APPARTEMENT 3 /4PIÈCES AU CALME AVEC CAVE ET PARKING

À 5 min du Métro Malakoff - Plateau de Vanves et de la gare de Vanves-Malakoff (Paris à 5 min par le Transilien N), l'équipe Guy Hoquet vous propose cet appartement de 3/4 pièces au calme orienté SUD, sa superficie est d'environ 86 m<sup>2</sup>.

Son intérieur en bon état général compte une entrée, un séjour de 23 m<sup>2</sup>, deux chambres de 14 m<sup>2</sup> et 16 m<sup>2</sup> et une cuisine d'environ 11m<sup>2</sup> (Possibilité de faire une cuisine ouverte ou d'installer une 3ème chambre). Il dispose également d'une salle d'eau et de WC séparé. Il est équipé de radiateurs fonctionnant au gaz, le chauffage est collectif.

Il se situe au premier étage d'un immeuble des années 70 qui ne nécessite aucun travaux car le ravalement, les parties communes ainsi que la chaudière ont été faits il y a peu. Une gardienne assure la sécurité et l'entretien de l'immeuble.

L'appartement bénéficie d'une cave et d'un emplacement de parking en sous-sol.

Dans un quartier calme, l'appartement est proche de toutes commodités : il se trouve à moins d'une minute des commerces et à cinq minutes des écoles. Cinq crèches sont implantées à moins de 10 minutes à pied. Il y a un arrêt de bus à une minute de l'appartement ainsi que le métro à cinq minutes.

Quelques mots sur la ville de VANVES : charmante commune des Hauts-de-Seine, offre un cadre de vie agréable aux portes de Paris, idéal pour ceux qui cherchent à profiter du dynamisme de la capitale tout en bénéficiant d'un environnement calme et verdoyant. La ville est bien desservie par les transports en commun, facilitant ainsi les déplacements quotidiens vers Paris et les autres villes de la région. Elle séduit également par ses espaces verts, ses équipements sportifs et culturels, créant un équilibre parfait entre vie urbaine et tranquillité résidentielle.

Qu'il s'agisse de classe énergie (210 kWh/m<sup>2</sup> annuels) ou de classe climatique (de l'ordre de 45 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an), la notation est la même : D. Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 1 484 € et 2 008 € en 2021.

Prenez contact avec votre agence immobilière Guy Hoquet pour une première visite de cet appartement à vendre.

86.23 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sde

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Etage	1
Nombre étages	8
Distance Commerces	0.2 km
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	5 min
Provision sur charges	400 €
Prestations / charges	Chauffage gaz, eau chaude et froide, gardien
Surface séjour	23.73 m <sup>2</sup>
Année construction	1970
Neuf - Ancien	Ancien

Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Nue
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective
Etat intérieur	Excellent
Nombre de caves	1
Type de Stationnement	Sous-Sol
Nombre places parking	1
Gardien	Oui
Date ERP	2024-07-24 00:14:03
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	210 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1484€ et 2008€ au 01/01/2021

## Photos du bien



