



## VANVES

VANVES 92170

**257 500 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET CLAMART**

182 Avenue Jean Jaurès  
92140 Clamart

**0146447561**

## VANVES

EXCLUSIVITÉ - APPARTEMENT 2 PIÈCES AU CALME

À deux pas de la gare de Vanves-Malakoff (Paris à 5 min par le Transilien N), à vendre à VANVES (92170), laissez vous charmer par cet appartement de 2 pièces au calme de 28,25 m<sup>2</sup>.

Il est situé au 7e et dernier étage d'un immeuble avec ascenseur. Le bâtiment est équipé d'un interphone et d'un digicode. Il offre une entrée, un séjour, une chambre et une cuisine ouverte, aménagée et équipée. Il dispose aussi d'une salle de bains et de toilettes. Il bénéficie de radiateurs fonctionnant au gaz, le chauffage est collectif. L'intérieur de l'appartement est en très bon état. Des fenêtres en pvc double vitrage contribuent à une bonne isolation thermique.

Gagnez en espace et en confort avec les deux terrasses (30 m<sup>2</sup> en tout) qu'il offre.

L'appartement se situe à moins d'une minute des commerces. Des écoles du primaire et du secondaire se trouvent à moins de 10 minutes à pied, tout comme trois structures d'accueil pour les enfants en bas âge. Un arrêt de bus se trouve à une minute du bien. Il y a également le métro à 13 minutes. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur le cinéma Le Vanves de même que sur deux bibliothèques, trois bassins de natation et deux tennis non loin du logement. On trouve aussi des restaurants, des commerces, des boulangeries, des supermarchés, un bureau de poste et des boucheries-charcuteries. Enfin, le marché Rue Fratacci anime les environs.

Cet appartement est à vendre pour la somme de 293 000 €. Les honoraires sont à la charge du vendeur.

La vente de cet appartement est sous mandat exclusif. Cet appartement s'inscrit au sein d'une copropriété comptant 118 lots, sans procédure en cours et avec des charges annuelles de 2 000 € pour ce lot.

Il s'agit d'un logement à consommation excessive : performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre sont au même niveau, avec des classes énergie et climat notées F toutes les deux, de l'ordre de 403 kWh/m<sup>2</sup>/an et 86 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an. Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 910 € et 1 290 € en 2023.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Votre agence immobilière Guy Hoquet CLAMART vous invite à découvrir toutes les originalités de cet appartement en vente en prenant RDV avec l'un de nos négociateurs immobilier.

28.25 m <sup>2</sup>	2 pièce(s)	1 chambres	1 sdb
----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Etage	7
Nombre étages	7
Distance Commerces	0.1 km
Accès Bus	1 min
Accès Gare	5 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	118
Charges annuelles (ALUR)	2000 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	12.41 m <sup>2</sup>
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1

WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective
Etat intérieur	Très bon
Nombre de terrasse	2
Digicode	Oui
Date ERP	2024-07-18 02:01:05
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	403 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 910€ et 1290€ au 01/01/2023

**Logement à consommation énergétique excessive**

Photos du bien

