



## Maison Viry Chatillon 5 pièce(s)

VIRY CHATILLON 91170

**274 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET SAINT  
MICHEL SUR ORGE**

9 rue de l'Eglise  
91240 Saint-Michel-sur-Orge

**0169512224**

## Maison Viry Chatillon 5 pièce(s)

Contact : 01 69 04 91 74

Située dans le secteur recherché de Port Aviation, à moins de 15 minutes à pied de la gare RER C de Viry-Châtillon, à proximité du centre-ville et des écoles, cette charmante maison de 4 pièces saura vous séduire par ses volumes et son potentiel.

Édifiée sur un terrain de 354 m<sup>2</sup>, la maison est élevée sur un sous-sol total comprenant un vaste garage, une chaufferie ainsi qu'une pièce avec accès direct au jardin, actuellement aménagée en cuisine d'été.

Le rez-de-chaussée surélevé se compose d'une entrée, d'une cuisine récente entièrement aménagée et équipée, d'un séjour double traversant baigné de lumière, ainsi que d'une chambre avec salle d'eau et WC attenants, offrant la possibilité de créer une véritable suite parentale.

À l'étage, vous découvrirez deux spacieuses chambres en enfilade, avec la possibilité de les rendre indépendantes et d'aménager une salle de bains avec WC supplémentaire.

À l'extérieur, une dépendance de plus de 28 m<sup>2</sup> complète ce bien et pourra s'adapter à tous vos projets : atelier, espace de télétravail, activité libérale, studio indépendant ou encore location type Airbnb.

La maison bénéficie de prestations récentes et soignées : chauffage au gaz de ville via une chaudière De Dietrich installée en 2022, peintures murs et plafonds refaites, sols rénovés, cuisine récente, ainsi que des Velux neufs équipés de volets roulants électriques.

DPE : D (204) / GES : D (43).

74.01 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

1 sde

4 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1952
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Survitrage
Assainissement	Séparation des eaux
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville

Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Conduit existant
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	SousSol,Extérieur
Nombre places parking	4
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2024-10-09 08:28:24
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	204 kWh/m2 par an
Conso Energ	204 kWh/m2 par an
Surface terrain	354 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard de 1588€ au 01/01/2023

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1588€ et 2148€ au 01/01/2023

## Photos du bien





