



## 4 pièces - dernier étage - Situation Idéale !

VANVES 92170

**371 000 € \***

\* 371 000 € honoraires inclus

350 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET VANVES

48 rue Jean Bleuzen

92170 VANVES

0155958181

## 4 pièces - dernier étage - Situation Idéale !

Situé au 10ème et dernier étage d'une copropriété bien entretenue des années 60 (avec ascenseur jusqu'au 9ème, cet appartement de 65,01 m<sup>2</sup> offre un cadre de vie agréable, lumineux et sans vis-à-vis.

Dès l'entrée, vous découvrirez un espace fonctionnel avec rangements, menant à une distribution optimisée. Le séjour double d'environ 25 m<sup>2</sup> constitue le coeur du logement : spacieux et baigné de lumière grâce à son exposition sud-ouest, il offre une vue dégagée particulièrement appréciable. La cuisine indépendante, aménagée, pourra être modernisée selon vos envies.

L'espace nuit comprend deux chambres confortables (11,59 m<sup>2</sup> et 9,52 m<sup>2</sup>), une salle d'eau ainsi que des WC séparés.

L'appartement bénéficie d'une double exposition sud-ouest / nord-est, garantissant luminosité et aération naturelle tout au long de la journée. Une cave complète ce bien, avec la possibilité d'acquérir un box en supplément.

La copropriété, récemment valorisée, propose des prestations de qualité : gardien, espaces verts, parties communes rénovées, ravalement avec isolation thermique en cours, ventilation récente. Les charges incluent le chauffage collectif, l'eau chaude et froide, ainsi que l'ensemble des services (entretien, ascenseur, gardiennage).

Idéalement situé dans un environnement résidentiel recherché, à proximité immédiate de Paris, le bien bénéficie d'un excellent accès aux transports (gare SNCF Vanves-Malakoff, métro ligne 13, bus), ainsi

qu'aux commerces et services.

Les atouts :

- Dernier étage avec vue dégagée
- Séjour double lumineux exposé sud-ouest
- Appartement fonctionnel et bien agencé
- Double vitrage
- Copropriété de qualité avec gardien et espaces verts
- Charges complètes incluant chauffage et eau
- Travaux de copropriété déjà votés et financés
- Cave incluse
- Box possible en sus

Un bien rare sur le secteur, idéal pour allier confort, luminosité et proximité de Paris.

65.01 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	2 chambres	4 sde
----------------------	------------	---------------	-------

## Fiche technique du bien

Etage	10
Nombre étages	10
Dernier étage	Oui
Distance Commerces	0.1 km
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	2 min
Accès Gare	6 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	339
Charges annuelles (ALUR)	3450 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1960

Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Salle(s) d'eau	4
WC	1
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective
Etat intérieur	Bon
Nombre de caves	1
Digicode	Oui
Gardien	Oui
Date ERP	2026-03-26 06:34:54
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	177 kWh/m2 par an
Conso Energ	184 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 950€ et 1330€

Photos du bien





