



MALAKOFF - Charme de l'ancien - Superbe 4 pièces traversant

MALAKOFF 92240

450 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET VANVES

48 rue Jean Bleuzen
92170 VANVES

0155958181

MALAKOFF - Charme de l'ancien - Superbe 4 pièces traversant

À seulement quelques minutes de Paris, au coeur d'un secteur particulièrement recherché de Malakoff, venez découvrir ce magnifique appartement 4 pièces de 77,17 m² Loi Carrez, situé au 2^{ème} étage sur 4 d'une élégante copropriété en briques des années 1930, parfaitement entretenue.

Son emplacement est un véritable atout. Il se trouve à proximité immédiate des commerces de quartier, des écoles, des restaurants, des équipements sportifs et de toutes les commodités du quotidien. Les transports sont accessibles en quelques minutes à pied avec le métro Malakoff-Étienne Dolet (ligne 13) ainsi que la gare de Vanves-Malakoff (ligne N) reliant Paris-Montparnasse en quelques minutes.

Traversant et bénéficiant d'une agréable double exposition, l'appartement profite d'une luminosité exceptionnelle tout au long de la journée et d'une excellente ventilation naturelle.

Dès l'entrée, le charme de l'ancien opère immédiatement grâce à ses parquets d'origine, ses moulures, ses cheminées décoratives et sa belle hauteur sous plafond, parfaitement associés à un excellent état général.

L'espace de vie s'articule autour d'un vaste double séjour de presque 35 m², lumineux et convivial, offrant un agréable espace de réception. Selon vos besoins, il est très facile de recréer une troisième chambre, permettant ainsi d'obtenir un véritable appartement familial sans travaux importants.

La cuisine indépendante est fonctionnelle et bien agencée.

L'espace nuit comprend actuellement deux belles chambres, un dressing aménagé, une salle de bains et des WC séparés.

L'appartement bénéficie également de prestations particulièrement appréciées :

- chauffage individuel au gaz avec chaudière ;
- fenêtres en double vitrage PVC ;
- porte d'entrée blindée ;
- nombreux rangements intégrés ;
- cave saine en sous-sol.

La copropriété est une résidence à taille humaine, calme et parfaitement entretenue. Les charges sont particulièrement faibles avec seulement 1 849,55 € par an, un véritable avantage dans le secteur.

Vous apprécierez particulièrement :

- Le charme authentique de l'ancien (parquet, moulures, cheminées).
- La double exposition traversante offrant une belle luminosité.
- Le 2ème étage d'un immeuble ancien.
- Le grand double séjour modulable permettant une troisième chambre.
- L'excellent état général : aucun gros travaux à prévoir.
- Le chauffage individuel limitant les charges.
- Les nombreux rangements et le dressing.
- La cave saine.
- La petite copropriété bien entretenue.
- Les faibles charges de copropriété.
- La proximité immédiate du métro Ligne 13, de la gare SNCF Ligne N, des commerces, des écoles et de Paris.

Rare sur le secteur, cet appartement séduira aussi bien une famille qu'un couple recherchant un bien de caractère alliant le cachet de l'ancien, une belle luminosité, des volumes agréables et un emplacement privilégié aux portes de la capitale.

Un bien coup de coeur à découvrir sans tarder.

77.17 m²

4 pièce(s)

2 chambres

1 sdb

Fiche technique du bien

Etage	2
Nombre étages	4
Dernier étage	Non

Distance Commerces	0.1 km
Distance Train	0.3 km
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	1 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	26
Charges annuelles (ALUR)	1849 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Année construction	1930
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante Aménagée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz

Etat intérieur	Excellent
Nombre de caves	1
Digicode	Oui
Sous-sol	Oui
Date ERP	2026-08-05 17:49:33
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	239 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	235 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1670€ et 2320€

Photos du bien





