

Opportunité rare : appartement d'exception avec jardin et potentiel de rendement au rez-de-chaussée



INFORMATION

Ville:	Viry-Châtillon
Département:	Essonne
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	150 m ²
Terrain:	480 m ²

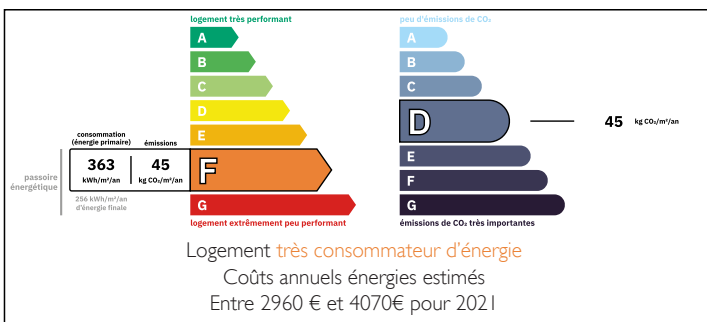


RÉSUMÉ

Découvrez le charme et la sérénité de ce bel appartement situé dans une maison de caractère, à deux pas d'une rivière. Vous profiterez d'un agréable jardin arboré d'environ 200 m², idéal pour vos moments de détente. L'espace de vie se compose d'un vaste séjour de 38 m² avec cheminée, baigné de lumière, ouvert sur une salle à manger conviviale. Une première chambre, une cuisine fermée, une salle de bain avec douche, ainsi que des toilettes séparées complètent ce niveau. À l'étage, les combles aménagés offrent trois chambres supplémentaires et un dressing, pour une surface totale de 80 m² loi Carrez (125 m² au sol).

Atout rare : en rez-de-chaussée, un appartement indépendant de type F2 vous offre la possibilité d'un rendement locatif intéressant ou d'un espace idéal pour accueillir vos proches. Un bien unique qui allie confort familial, charme...

DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



DESCRIPTION

Situé dans une maison de caractère, cet ensemble immobilier vous offre deux appartements totalement indépendants, chacun avec ses propres accès, garantissant intimité et flexibilité d'usage.

Le premier appartement séduit par son authenticité et ses volumes généreux : un vaste séjour de 38 m² agrémenté d'une cheminée, ouvert sur une salle à manger lumineuse, une cuisine indépendante, une chambre et une salle de bain avec douche. Les combles, entièrement aménagés, accueillent trois chambres supplémentaires ainsi qu'un dressing, pour une superficie totale de 80 m² loi Carrez (125 m² au sol). Son magnifique jardin d'environ 200 m², bordé de verdure et proche d'une rivière, promet de beaux instants de détente en famille.

Le second appartement, un F2 indépendant situé en rez-de-chaussée, représente un véritable atout : idéal pour générer un revenu locatif ou loger un proche dans un cadre confortable et autonome.

L'emplacement est un atout majeur : à proximité immédiate des écoles, des commerces et des services, vous bénéficiez également de l'accès facile aux transports (train et bus), permettant de rejoindre Paris en toute simplicité.

En résumé : un bien rare sur le marché, qui conjugue qualité de vie, indépendance totale des espaces et opportunité d'investissement. Une adresse idéale pour une famille comme pour un projet patrimonial rentable.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES