

94200 Ivry s/Seine, bel appart de 2P (T2), 36m2 au 5ème et dernier étage d'un immeuble de 1920 sans ascenseur

EXCLUSIF



## INFORMATION

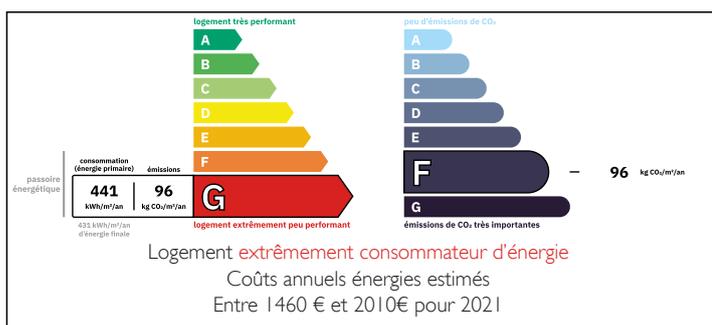
|              |                |
|--------------|----------------|
| Ville:       | Ivry-sur-Seine |
| Département: | Val-de-Marne   |
| Ch:          | I              |
| SdB:         | I              |
| Surface:     | 36.44 m2       |
| Terrain:     | 0 m2           |

## RÉSUMÉ

94200 Ivry sur Seine - 2P (T2) - Etiquettes DPE : G - 36m2 (voir 360 & plan) - À 2 pas du RER C Ivry-sur-Seine et à 450 m de la Mairie d'Ivry et la station de métro éponyme, cet appartement se situe au cœur d'Ivry-sur-Seine, dans un quartier animé et convivial. Niché au 5e et dernier étage d'une copropriété sécurisée sans ascenseur, ce charmant 2 pièces traversant de 36 m<sup>2</sup> Carrez, orienté sud-ouest, offre une luminosité généreuse toute la journée et une vue dégagée, sans vis-à-vis, sur le Parc des Cormailles. L'entrée mène à une cuisine équipée et une salle d'eau avec toilettes. Un couloir dessert une chambre agréable de 11 m<sup>2</sup> et un séjour de même surface, créant un espace de vie calme et lumineux. L'immeuble, abritant 17 appartements, est idéalement situé à proximité des...

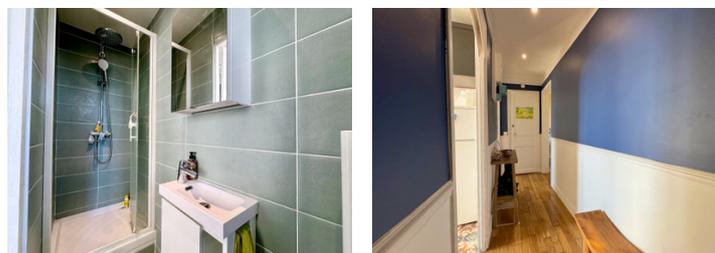


## DPE



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

Performance énergétique

- 441 G / 96 F --> Energie Finale 431 G
- Travaux essentiels pour passer en D --> entre 4800 € et 7200 €
- Travaux complémentaires à envisager pour passer en B --> entre 10200 € et 15200 €

Détails des surfaces pour les lots inclus dans le prix :

- Appartement No 17 --> Pondération 36,44m<sup>2</sup> = 6,174 euros/m<sup>2</sup>
- Total habitable --> 36,44m<sup>2</sup> au sol; 36,14m<sup>2</sup> Carrez ;
- Détails des pièces : Entrée 4 m<sup>2</sup> ; Séjour 11,03 m<sup>2</sup> ; Cuisine 5,87 m<sup>2</sup> ; Chambre 11,19 m<sup>2</sup> ; Salle de douche 2,37 m<sup>2</sup> ; Dressing 1,69m<sup>2</sup>
- Cave No 20 --> 4m<sup>2</sup> (2m HSP) valorisé à 2,000 euros/m<sup>2</sup>
- Lots total tantièmes --> 54 / 1000e des parties communes du bâtiment A et 2/1000e des parties communes de l'immeuble

Infos investisseurs :

- Projection du potentiel locatif meublé = 25 / m<sup>2</sup> / mois / = 900 € = 4,8 % de rendement brut

Prestations: Situé dans un voisinage calme et à proximité immédiate de la gare RER C d'Ivry-sur-Seine, cet appartement en bon état a été rénové en 2019 et est prêt à emménager après un rafraîchissement des peintures. La cuisine, moderne et récente, est fonctionnelle, et l'orientation sud-ouest permet un bon ensoleillement. Traversant, l'appartement offre une vue dégagée sans vis-à-vis et dispose d'une hauteur sous plafond de 2,57 m. Certaines caractéristiques d'origine ont été conservées, comme une cheminée, (non fonctionnelle) et le parquet en chêne, ainsi qu'un dressing intégré...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **629 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES