



## Bien proposé à 450 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

**Châtillon-Montrouge. Appartement Rez-de-Jardin de 77m<sup>2</sup> avec 2 Jardins. Calme, Lumineux et Idéalement Situé ! Parking et cave.**

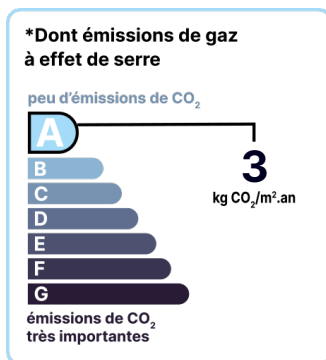
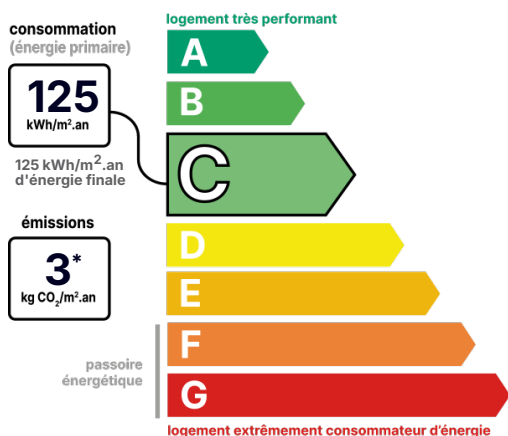
Découvrez votre futur chez-vous, un véritable havre de paix au cœur de Châtillon-Montrouge ! Cet appartement traversant de 77m<sup>2</sup> en rez-de-jardin combine espace, luminosité et tranquillité, le tout dans un cadre urbain dynamique et pratique. Parking et cave.

Caractéristiques principales : • Surface : 77m<sup>2</sup> bien agencés • Jardins : Deux jardins privatifs (80m<sup>2</sup>) – un orienté à l'est pour profiter du soleil matinal et l'autre à l'ouest pour des soirées ensoleillées • Disposition : Appartement traversant, lumineux toute la journée • Calme : Situé en retrait de la rue pour une tranquillité absolue • Hauteur sous plafond : Impressionnante hauteur de 4,20 mètres, créant une sensation unique d'espace et de grandeur • Chambres : 3 chambres confortables donnant sur l'un des jardins, idéales pour la sérénité et le repos • Aménagement : Cuisine spacieuse et salle de bains à aménager selon vos goûts et besoins, pour un espace totalement personnalisé • Diagnostics : Excellents diagnostics techniques, gage de sécurité et de confort (DPE C, installation électrique ne comporte aucune anomalie) Localisation idéale : • Transports : À proximité immédiate du métro 13 Châtillon-Montrouge, du tramway T6 et de la future ligne 15 du Grand Paris Express, facilitant vos déplacements pendulaires vers Paris ou la banlieue • Loisirs : À deux pas du stade nautique avec son bassin olympique, parfait pour vos activités sportives et vos moments de détente Les plus de cet appartement : • Jardins privatifs : Profitez de deux espaces extérieurs pour vos moments de détente, vos repas en plein air ou pour laisser vos enfants jouer en toute sécurité • Espaces lumineux : Une disposition traversante qui maximise la lumière naturelle, créant un cadre de vie agréable et accueillant • Hauteur sous plafond : Un volume exceptionnel qui ajoute une touche de sophistication et de confort • Calme absolu : Un emplacement en retrait de la rue, garantissant un environnement paisible et serein

**État général :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : NC

## POINTS CLÉS

Ascenseur, Clim, Double vitrage, 2 Jardins, Appartement traversant (Est-Ouest), Rez de jardin, Cave, Parking, Hauteur sous plafond de 4,20 m

## CONTACT



Agence de Sceaux  
Grégoire BOUSCH  
06 28 68 25 12  
sceaux@123webimmo.com

Référence : 50678\_92\_183

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction :	2005
Double vitrage :	Oui
Nombre de pièces :	T4
Surface habitable :	77m <sup>2</sup>
Exposition :	O

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

RDJ :	Oui
Ascenseur :	Oui

## RÉSIDENCE

RDJ :	Oui
Ascenseur :	Oui

## SÉCURITÉ DE LA RÉSIDENCE

Interphone :	Oui
Digicode :	Oui
Badge magnétique/Vigik :	Oui

## GARAGE / PARKING

Parking privatif :	Oui
--------------------	-----

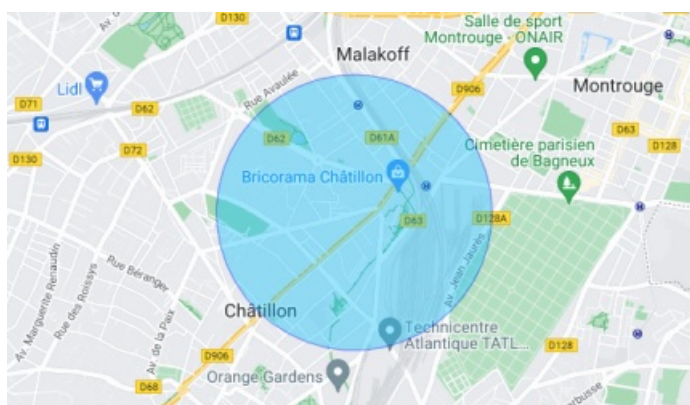
## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Climatisation réversible :	Oui

## SURFACES

Entrée avec vestiaire :	5m <sup>2</sup>
Séjour :	24m <sup>2</sup>
Cuisine indépendante :	7m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	11m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	10m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	9m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	4m <sup>2</sup>
WC séparé :	2m <sup>2</sup>
Dégagement :	6m <sup>2</sup>
Jardin Ouest :	35m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



Jardin Est :

45m<sup>2</sup>

## CONTACT

---



**Agence de Sceaux**

**Grégoire BOUSCH**

**06 28 68 25 12**

**sceaux@123webimmo.com**