



Bien proposé à 199 800 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

DESCRIPTION

Exclusivité. Fontenay-aux-Roses. Appartement 2 pièces traversant avec balcon. Cave. Parking.

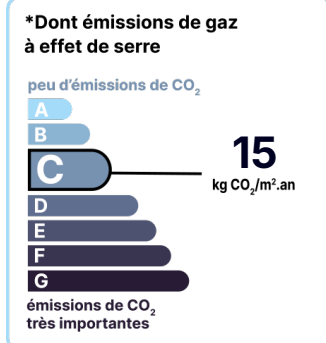
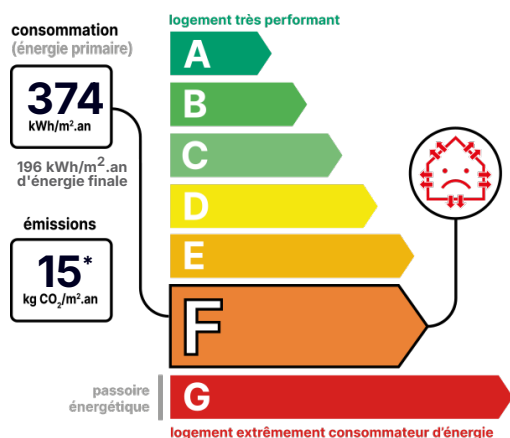
Le matin, les premiers rayons du soleil illuminent votre séjour. Vous ouvrez la porte-fenêtre, prenez votre café sur le balcon exposé plein sud et profitez d'un moment de calme. Difficile d'imaginer que Paris est si proche. Bienvenue au 74 avenue Gabriel Péri à Fontenay-aux-Roses, dans une résidence intimiste composée de seulement deux bâtiments de quatre étages. Situé dans le second bâtiment, en retrait de l'avenue, cet appartement bénéficie d'un environnement particulièrement paisible, à l'abri des nuisances de circulation. Un cadre de vie recherché, où l'on profite du confort d'une ville dynamique sans renoncer à la tranquillité. D'une superficie de 46,78 m², cet appartement traversant séduit par son agencement fonctionnel et ses volumes généreux. Dès l'entrée, la circulation est fluide. La pièce de vie de plus de 20 m² réunit un séjour chaleureux et une cuisine ouverte, créant un espace convivial où l'on aime recevoir autant que se détendre. Véritable prolongement du salon, le balcon exposé sud devient une pièce supplémentaire dès les beaux jours. Côté nuit, la chambre de plus de 14 m², orientée au nord, offre un espace propice au repos, naturellement tempéré en été. La salle d'eau, le WC indépendant et la buanderie viennent compléter un appartement pensé pour faciliter le quotidien. Parce que le confort ne s'arrête pas à la porte d'entrée, vous bénéficiez également d'une cave en sous-sol ainsi que d'une place de parking privative, des prestations devenues particulièrement recherchées dans le secteur. Un appartement qui offre aussi un beau potentiel Son classement énergétique est aujourd'hui en DPE F. Plutôt qu'une contrainte, c'est une véritable opportunité pour un acquéreur souhaitant créer de la valeur. Des améliorations énergétiques ciblées permettent d'envisager une évolution vers un DPE D, avec un investissement mesuré, tout en améliorant le confort et la performance du logement. Vivre à Fontenay-aux-Roses : un équilibre recherché Choisir cet appartement, c'est aussi choisir une commune reconnue pour sa qualité de vie. À quelques minutes seulement, vous retrouvez les commerces du quotidien, boulangeries, supermarchés, restaurants, pharmacies et services qui simplifient chaque journée. Les établissements scolaires, équipements sportifs et espaces verts participent également à l'atmosphère familiale et résidentielle qui fait le charme de Fontenay-aux-Roses. Les amoureux de nature apprécieront la proximité de la Coulée Verte, idéale pour courir, faire du vélo ou simplement se promener. Côté transports, les lignes de bus à proximité permettent de rejoindre facilement les communes voisines, tandis que la gare RER B Fontenay-aux-Roses facilite les déplacements vers Paris, Antony, Massy ou encore les grands pôles d'activité du sud francilien. Une localisation idéale pour concilier vie professionnelle et qualité de vie. Les atouts en un coup d'œil -Appartement 2 pièces traversant de 46,78 m² -Séjour avec cuisine ouverte de plus de 20 m² -Balcon exposé plein sud -Chambre de plus de 14 m² -

Salle d'eau, WC séparé et espace buanderie -Cave en sous-sol -Place de parking privative -Rez-de-chaussée surélevé -Potentiel d'amélioration énergétique -Commerces, transports et espaces verts à proximité Plus qu'un premier achat, c'est un véritable projet de vie qui vous attend. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

État général : Aucun travaux

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 31/07/2026

POINTS CLÉS

Balcon, Cave, Double vitrage, Orientation Sud, Parking, Pas de vis-à-vis, Traversant

CONTACT



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

DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction :	1970
Double vitrage :	Oui
Nombre de pièces :	T2
Surface habitable :	46.78m ²
Exposition :	S

GARAGE / PARKING

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

SÉCURITÉ DE LA RÉSIDENCE

Digicode :	Oui
Badge magnétique/Vigik :	Oui

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

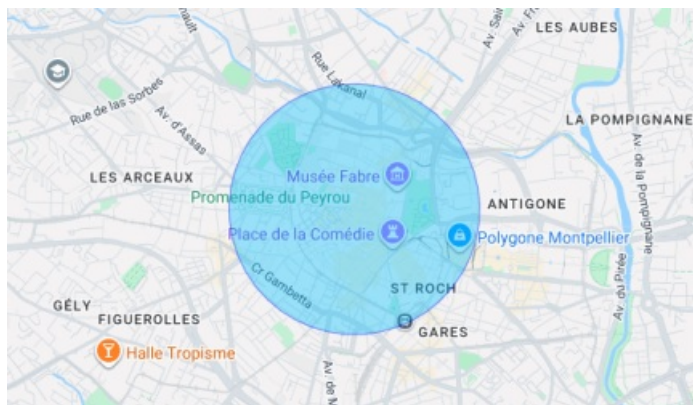
Type de chauffage :	Individuel
---------------------	------------

Aucune climatisation

SURFACES

Entrée :	6.11m ²
Salle d'eau :	5.6m ²
Séjour + Cuisine US :	20.18m ²
Chambre :	13.9m ²
WC séparé :	0.99m ²
Séchoir :	1.27m ²
Balcon :	3.26m ²

LOCALISATION



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Nb de lots de la copropriété :	30
Quote-part annuelle :	1 440 €

CONTACT



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