



## Studio - Ivry/Seine - 16m2 - Parc des Cormailles - Quartier Centre

IVRY SUR SEINE 94200

**109 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET IVRY SUR  
SEINE PORT**

25 Boulevard de Brandebourg  
94200 IVRY SUR SEINE

**0184771510**

## Studio - Ivry/Seine - 16m2 - Parc des Cormailles - Quartier Centre

L'agence Guy Hoquet Ivry-sur-Seine vous propose en exclusivité,

Un studio d'environ 16 m<sup>2</sup>, situé en rez-de-chaussée sur cour, au sein d'une copropriété à taille humaine. Le bien se compose d'une pièce de vie avec un espace cuisine, ainsi que d'une salle d'eau avec WC.

Ce bien représente une excellente opportunité pour un investisseur à la recherche d'un investissement à fort potentiel. Grâce à un budget de travaux maîtrisé, il est possible d'améliorer sensiblement les performances énergétiques du logement, renforçant ainsi son attractivité et sa pérennité sur le marché locatif.

Ses faibles charges de copropriété (56 €/mois) et sa faible taxe foncière (665 €/an) constituent de véritables atouts pour optimiser la rentabilité de votre investissement.

Un emplacement stratégique

Le studio bénéficie d'un environnement particulièrement recherché, à proximité immédiate des commerces, des transports et de plusieurs établissements d'enseignement supérieur (EICAR, IPSA, ESME, INTECH), offrant un fort potentiel de location auprès des étudiants et jeunes actifs.

Le métro Ligne 7 Mairie d'Ivry, à environ 500 mètres, un arrêt de bus permettant de rejoindre rapidement

Bibliothèque François-Mitterrand rapidement et RER C  
Lidl à 5 minutes à pied  
Carrefour Market à 10 minutes  
le Parc des Cormailles ainsi que l'ensemble des commerces et services du quartier.

Un bien idéal pour un premier investissement ou pour constituer un patrimoine immobilier avec des charges maîtrisées et un réel potentiel de valorisation après travaux.  
Estimation locative à hauteur de 750€.

Visite virtuelle 3D immersive disponible.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

16.12 m²

1 pièce(s)

1 sdb

## Fiche technique du bien

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Nombre étages                                        | 4                         |
| Accès Bus                                            | 1 min                     |
| Accès RER                                            | 15 min                    |
| Bien en copropriété                                  | Oui                       |
| Nb Lots Copropriété                                  | 9                         |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 720 €                     |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Salle(s) de bains                                    | 1                         |
| Type Chauffage                                       | Individuel                |
| Mécanisme Chauffage                                  | Radiateur                 |
| Mode Chauffage                                       | Electrique                |
| Eau chaude                                           | Ballon électrique         |

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Etat intérieur                     | A rafraîchir        |
| Nombre de caves                    | 1                   |
| Digicode                           | Oui                 |
| Accès handicapés                   | Non                 |
| Date ERP                           | 2022-11-25 05:24:31 |
| Diagnostic Energétique             | Oui                 |
| Conso Energ                        | 508.5 kWh/m2 par an |
| Valeur consommation énergie finale | 267 kWh/m2 par an   |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 660€ et 900€ au 01/01/2021

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien

