



## Appartement

2 pièces - Meublé - 44,15 m<sup>2</sup> - 3ème étage - Colocation non autorisée

1300 € CC

réf. AN004290

**IVRY-SUR-SEINE (94200)**

▪ Dispo le 20/05/25

### Descriptif du bien

Imodirect vous propose ce bel appartement meublé de 2 pièces, orienté Sud-Ouest, idéalement situé rue Molière, entre la Seine et le Parc Départemental des Cormailles (à seulement 5 minutes à pied via la passerelle).

Ce bien, situé au 3e étage d'une résidence calme et bien entretenue avec ascenseur, offre une superficie de 44 m<sup>2</sup>.

Il se compose d'une entrée avec de grands espaces de rangement, d'un séjour lumineux, d'une cuisine équipée et indépendante, d'une chambre donnant sur un balcon, d'une salle de bains et de WC séparés dans l'entrée.

Le chauffage et l'eau chaude sont individuels et électriques.  
Les charges comprennent les charges générales et l'eau froide.

L'appartement dispose également d'une place de parking en rez-de-chaussée et d'un local à vélos.

A proximité de toutes les commodités : à 5 minutes à pied du RER C, à 15 minutes du métro ligne 7

et de la station de tramway Avenue de France (T3a), ainsi que des lignes de bus 125 (à 5 minutes) et 325 (à 1 minute). Les commerces de proximité, ainsi qu'une salle de sport située à 5 minutes, complètent ce cadre de vie pratique et agréable à deux pas de Paris.

Référence : AN004290 - Loyer : 1185 € - Charges : 115 €

## Caractéristiques et commodités

### Disposition

- ▣ 2 Pièce(s)
- ▣ 1 Chambre(s)
- ▣ 1 Séjour(s)
- ▣ Cuisine ouverte équipée
- ▣ Cuisine équipée
- ▣ 1 Salle(s) de bain
- ▣ 1 WC
- ▣ 1 Balcon(s)

### Commodités

- 1 Parking
- Ascenseur
- Baignoire
- Espaces verts
- Balcon (3,52 m<sup>2</sup>)
- Toilettes séparées
- Interphone
- Digicode
- Internet - Fibre

## Chauffage et diagnostics

### Type de chauffage

- ▣ individuel - Électricité

### Eau chaude

- ▣ individuel - Électricité

DPE : Diagnostic de performance énergétique (kWh/m<sup>2</sup>/an) : D

GES : Indice émission de gaz à effet de serre (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) : C

## Informations complémentaires

Classe énergétique : D (de 181 à 250).

Les frais d'agence sont de 662,25 € maximum.

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

Pour toute question ou visite, merci de nous contacter au 09 80 80 01 91.

Référence : AN004290