

Au cœur du quartier historique, édiée sur une parcelle de 475 m², cette propriété développe 252.02 m² de surface totale au sol dont 185.13 m² habitable, sur trois niveaux, parfaitement pensés pour une vie de famille confortable et harmonieuse

**VIROFLAY (Rive gauche)
Rue Rieussec**

Le rez-de-chaussée accueille une entrée fonctionnelle desservant un double salon traversant exposé Est/Ouest, une salle à manger, une cuisine donnant sur jardin et un wc.

À l'étage supérieur, l'espace nuit propose trois belles chambres avec tout le charme de l'ancien, cheminées, parquet, moulures, dont une vaste chambre de plus de 21.5 m². Une grande salle de bains ainsi qu'un wc séparé
Au dernier étage, deux chambres dont une de 33.22 m², une salle de bains avec wc

Le sous-sol de 62.84 m² constitue un véritable atout avec buanderie, cellier, cave à vin, et pièces supplémentaires pouvant être aménagées selon vos besoins.

A l'extérieur un très beau jardin arboré clos de mur et un atelier.

Côté stationnement, la maison dispose de deux garages fermés.



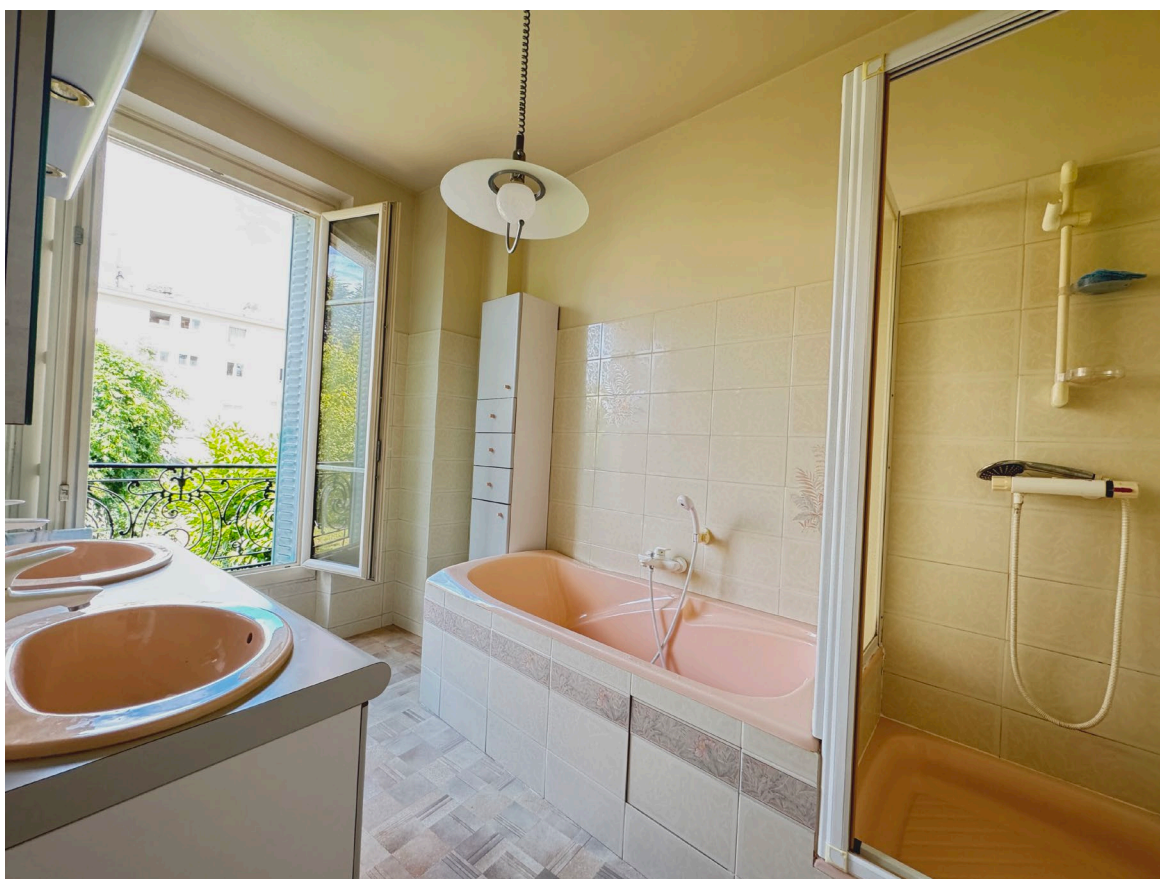
















La maison bénéficie d'un environnement exceptionnel, entre ville et nature.
La forêt de Meudon est accessible en quelques minutes pour les promenades, les activités sportives ou les moments de détente en plein air.
Les commerces du centre-ville, les écoles réputées de Viroflay et les transports sont accessibles rapidement à pied :

Gare Viroflay Rive Gauche - ligne N et RER C, Tramway T6
Accès rapide vers Paris, La Défense, Saint-Lazare, Montparnasse
Commerces de proximité, marché, boulangeries et supermarchés,
Écoles maternelles, élémentaires et collèges à proximité immédiate.

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure	Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
Consommation conventionnelle : 215 kWh _{ep} /m ² .an	Estimation des émissions : 47 kg _{eq} CO ₂ /m ² .an
	

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



Total : 185,13 m²
(Cent quatre-vingt-cinq mètres carrés treize)

B DETAIL DES SURFACES AU SOL PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Comptabilisée	Surface Non Comptabilisée	Commentaire
Escalier SS	1erSS/rdc	0,00 m ²	2,47 m ²	Escalier
Entrée	RDC	11,54 m ²	1,58 m ²	Marches
Wc n°1	RDC	1,87 m ²	0,00 m ²	
Cuisine	RDC	7,72 m ²	0,00 m ²	
Salle à manger	RDC	15,73 m ²	0,00 m ²	
Salon n°1	RDC	15,43 m ²	0,00 m ²	
Salon n°2	RDC	10,95 m ²	0,00 m ²	
Escalier RDC	RDC/1er	0,00 m ²	0,00 m ²	
Palier 1er	1er	10,27 m ²	0,00 m ²	
Wc n°2	1er	1,74 m ²	0,00 m ²	
Salle de Bains	1er	7,76 m ²	0,00 m ²	
Chambre n°1	1er	14,95 m ²	0,00 m ²	
Chambre n°2	1er	21,50 m ²	0,00 m ²	
Chambre n°3	1er	9,72 m ²	0,00 m ²	
Palier 2ème	2ème	3,36 m ²	0,00 m ²	
Salle de bains/Wc	2ème	10,45 m ²	0,00 m ²	
Chambre n°4	2ème	33,22 m ²	0,00 m ²	
Chambre n°5	2ème	8,92 m ²	0,00 m ²	
Escalier 1er	1er/2eme	0,00 m ²	0,00 m ²	
Total		185,13 m²	4,05 m²	

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez	Commentaire
Palier SS	1er SS	8,29 m ²	Sous-sol non chauffé et non aménagé
Cave n°1	1er SS	5,45 m ²	Sous-sol non chauffé et non aménagé
Cave n°2	1er SS	4,90 m ²	Sous-sol non chauffé et non aménagé
Chaufferie/Atelier	1er SS	31,98 m ²	Sous-sol non chauffé et non aménagé
Placard sous escalier	1er SS	2,67 m ²	Sous-sol non chauffé et non aménagé
Local	1er SS	9,55 m ²	Sous-sol non chauffé et non aménagé
Total		62,84 m²	



Prix de présentation 1 200 000 euros TTC

Honoraires inclus 4% TTC à la charge de l'acquéreur- Taxe Foncière € 3 732

Chauffage au gaz



immobilier@cholet-dupont-oudart.fr

| Vos interlocuteurs



Jean-Paul Hureau
Gérant de Cholet Dupont Oudart Patrimoine

+33 (1) 42 86 25 23
p.hureau@cholet-dupont-oudart.fr



Constance d'Herbecourt
Collaboratrice immobilière

+33 (1) 42 86 25 33
c.dherbecourt@cholet-dupont-oudart.fr



Chantal Besnard
Experte Immobilière

+33 (1) 42 86 24 76
+33 (6) 12 78 04 04
c.besnard@cholet-dupont-oudart.fr