



Bien proposé à 445 000 €

Honoraires agence TTC : 15 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 430 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

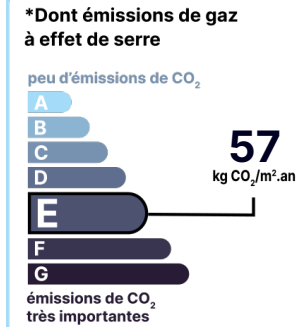
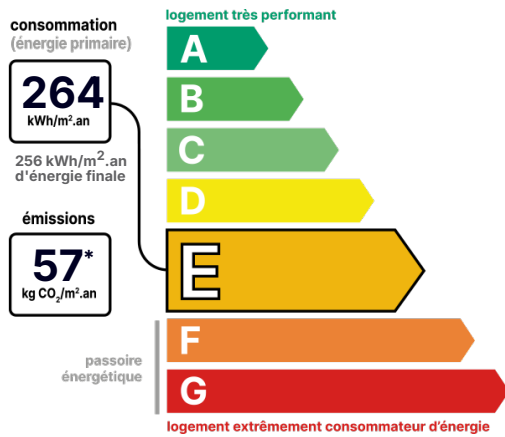
DESCRIPTION

Charmant 2 Pièces de 41,8 m² Rue de Montreuil, 3ème étage

Charmant 2 Pièces de 41,8 m² Rue de Montreuil, 3ème étage Dans un immeuble calme et bien entretenu, situé Rue de Montreuil, découvrez ce joli 2 pièces de 41,8 m² Carrez, au 3ème étage sans ascenseur. L'accès est doublement sécurisé (porte rue / porte bâtiment). La copropriété est bien entretenue (ravalements de façades récents, réfection des parties communes en cours) et bénéficie d'un cadre paisible, avec une succession de cours pavées et végétalisées. L'appartement dispose d'un agencement optimisé. Vous y trouverez : • Une entrée avec débarras, • Une grande salle de bains / buanderie, • Des WC séparés, • Une grande pièce à vivre de près de 30 m² avec une cuisine ouverte en surplomb sur le salon et la chambre. La pièce est spacieuse et lumineuse. Le mur séparatif salon/chambre est ouvert à mi-hauteur, offrant ce grand volume agréable. Il est évidemment très facile de recréer deux espaces distincts (mur plein ou verrière industrielle). Le logement est orienté EST et bénéficie de grandes fenêtres double vitrage, offrant à la fois luminosité et calme, sans vis-à-vis. Le chauffage et l'eau chaude sont assurés par une chaudière individuelle au gaz. La classe énergétique actuelle est E, mais le seul changement de la chaudière (par une chaudière gaz à condensation) permettrait de réduire la classe énergétique de E à D pour un coût modeste, inférieur à 5 000 €. Les PLUS de cet appartement : • Emplacement idéal, à proximité de Nation, • Métros 1, 2, 6, 8, 9 + RER-A, • Copropriété bien tenue, sécurisée et calme, • Appartement lumineux et sans vis-à-vis, • Nombreux rangements, • Stationnement pour les vélos. Idéal pour un premier achat ou un investissement locatif. À visiter rapidement ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement georisques.gouv.fr

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 06/02/2025

POINTS CLÉS

Beau volume à vivre, Absence de vis à vis, Proximité des transports, Stationnement pour les vélos, Calme et lumineux, Travaux parties communes en cours

CONTACT



Agence de Paris 20ème
Nicolas LÉTEURTRE
06 81 02 18 83
nicolas.leteurtre@123webimmo.com

Référence : 53785_75_178

DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction : 1900
Double vitrage : Oui
Nombre de pièces : T2
Surface habitable : 41.8m²
Exposition : E

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Étage : 3

RÉSIDENTENCE

Étage : 3

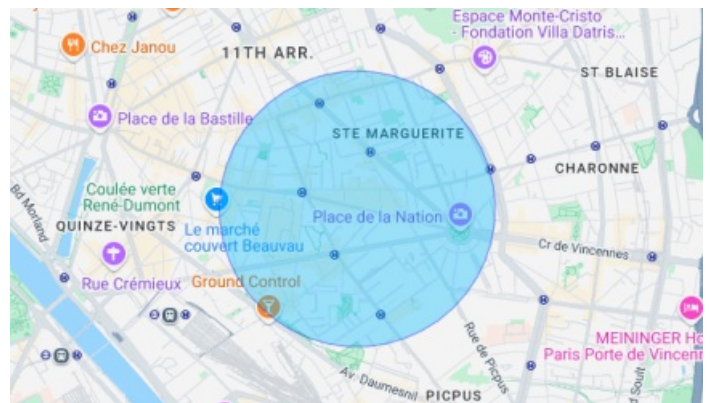
CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage : Individuel
Mode de Production : Chaudière
Boucle d'eau chaude : Oui
Energie principale : Gaz naturel
Emetteurs principaux : Radiateur à eau
Aucune climatisation

SURFACES

Entrée, dégagement : 5.4m²
Salle de bains : 6.4m²
WC : 1.1m²
Cuisine américaine : 3.8m²
Salon : 12.6m²
Chambre : 11.1m²
Débaras : 1.3m²

LOCALISATION



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : 670 €
Nb de lots de la copropriété : 71
Quote-part annuelle : 1 850 €

CONTACT



Agence de Paris 20ème
Nicolas LÉTEURTRE
06 81 02 18 83
nicolas.leteurtre@123webimmo.com