



## Bien vendu à 485 000 €

Honoraires agence TTC : 15 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 470 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

#### Grand 2 pièces lumineux et calme de 52,30 m<sup>2</sup> sans vis-à-vis.

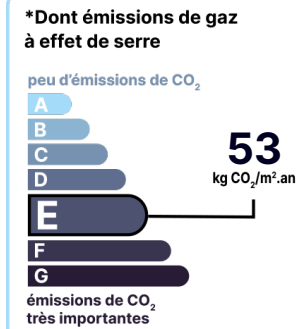
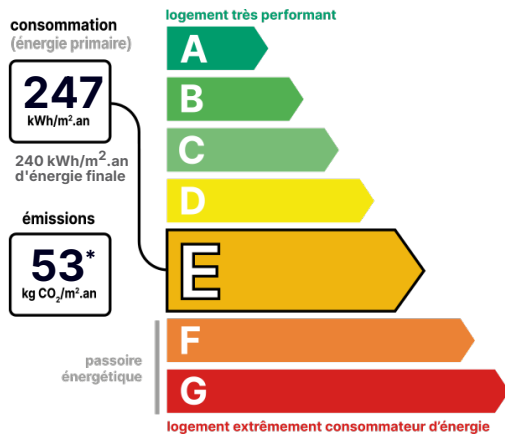
Grand 2 pièces lumineux et calme de 52,30 m<sup>2</sup> sans vis-à-vis. Dans une résidence de standing avec gardien, idéalement située entre les métros Parmentier (M3) et Saint-Ambroise (M9), découvrez ce charmant 2 pièces au 2ème étage avec ascenseur. L'appartement, exposé Sud-Ouest, offre une vue dégagée sans vis-à-vis sur les jardins de la résidence. Il se compose d'une entrée avec un grand placard, une chambre confortable avec rangements, un salon spacieux, une cuisine indépendante, une salle de bains et des WC séparés. Agencement optimisé : Avec la possibilité d'ouvrir dans sa totalité le mur entre la cuisine et le salon, créez vous un superbe espace de vie de 25,5 m<sup>2</sup> très lumineux, avec fenêtres donnant sur le jardin (voir plan + suggestion d'agencement sur les photos). Les PLUS de ce logement : Lumineux et calme. Aucun vis-à-vis. Vue sur jardin. Cave saine en sous-sol. Local pour les vélos. Possibilité d'ouvrir la cuisine sur le séjour. Chauffage et eau chaude collectifs inclus dans les charges (252 €/mois). Ne manquez pas cette opportunité dans un quartier recherché ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Georisques.

**État général :** À rénover second œuvre



## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
19/09/2024

## POINTS CLÉS

Lumineux, exposition SO, Calme, sur jardin,  
Absence de vis à vis, Possible cuisine US,  
Cave, Copropriété standing avec gardien,  
Localisation recherchée

## CONTACT



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

Référence : 54444\_75\_178

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Nombre de pièces : T2  
Surface habitable : 52.3m²  
Exposition : SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Étage : 2  
Ascenseur : Oui

## RÉSIDENTE

Étage : 2  
Ascenseur : Oui

## SÉCURITÉ DE LA RÉSIDENCE

Gardien : Oui  
Interphone : Oui  
Digicode : Oui  
Badge magnétique/Vigik : Oui

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage : Collectif  
Emetteurs principaux : Radiateur à eau  
Aucune climatisation

## SURFACES

Entrée : 5.9m²  
Salon : 16.1m²  
Cuisine : 9.1m²  
Chambre : 11.8m²  
Salle de bains : 4.9m²  
WC : 1.3m²

## LOCALISATION





## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>1 288 €</b>
Nb de lots de la copropriété :	<b>184</b>
Quote-part annuelle :	<b>3 024 €</b>

## CONTACT

---



**Agence de Paris 20ème**

**Nicolas LETEURTRE**

**06 81 02 18 83**

**[nicolas.leteurtre@123webimmo.com](mailto:nicolas.leteurtre@123webimmo.com)**