



## Havre de Paix CALME et LUMINEUX en coeur de ville \_ 3 Pièces avec Balcon, CAVE et PARKING

LES LILAS 93260

Guy HOQUET LES LILAS

119 rue de Paris  
93260 LES LILAS

0155821616

## Havre de Paix CALME et LUMINEUX en coeur de ville \_ 3 Pièces avec Balcon, CAVE et PARKING

Découvrez un cadre de vie idyllique à seulement 5mn à pied du métro Mairie des Lilas ! Cet appartement de 3 pièces, situé face au centre culturel avec un accès à un parc tranquille, offre une harmonie parfaite entre l'effervescence urbaine et le calme reposant de la nature, le tout à proximité immédiate des commodités.

En franchissant le seuil, vous serez accueilli dans un hall d'entrée fonctionnel doté de rangements sur mesure. La cuisine séparée, propose un espace généreux ouvrable sur le séjour.

Le séjour, véritable coeur de l'appartement de près de 20m<sup>2</sup>, bénéficie d'un accès direct au balcon. Ce dernier, orienté plein sud, est le lieu idéal pour admirer une vue dégagée sur les toits et la verdure environnante de la cour et du parc en face.

La première chambre offre également un accès à ce balcon privilégié, tandis que la seconde chambre, située au sud-ouest, jouit d'une vue magnifique sur les arbres et les toits.

La salle de bain fonctionnelle est équipée d'un WC. Faisant partie d'une résidence des années 1980, cet appartement témoigne d'un entretien méticuleux et d'une construction de qualité, avec des charges annuelles de 3 607€ incluant le chauffage collectif avec compteur individuel, assurant ainsi un confort continu et une gestion maîtrisée des dépenses.

Malgré un DPE classé F, reflet des normes énergétiques de son époque de construction, cet appartement représente une excellente opportunité d'investissement ou de personnalisation pour ceux désireux d'améliorer son efficacité énergétique et sa valeur.

Avec une taxe foncière de 1870€, cette propriété est une proposition attrayante tant pour les résidents que pour les investisseurs. Ne manquez pas cette occasion unique de vous approprier un joyau immobilier dans un emplacement de choix !

Contactez-nous pour une visite et laissez-vous séduire par le charme et le potentiel exceptionnels de ce 3 pièces. Votre nouveau chez-vous vous attend avec impatience !

55.11 m <sup>2</sup>	3 pièce(s)	2 chambres	1 parking(s)
----------------------	------------	------------	--------------

## Fiche technique du bien

Etage	3
Nombre étages	5
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	0
Charges annuelles (ALUR)	3607 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1980
Assainissement	Sans
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Couvert
Nombre places parking	1
Gardien	Non

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

256 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1030€ et 1440€ au 02/04/2024