



## Duplex de 175M2 au sol et locaux commerciaux au rez-de-chaussée de 220m2

LES LILAS 93260

**1 248 000 € \***

\* 1 248 000 € honoraires inclus

1 200 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET LES LILAS

119 rue de Paris  
93260 LES LILAS

0155821616

## Duplex de 175M2 au sol et locaux commerciaux au rez-de-chaussée de 220m2

Situé sur la rue de Paris, l'artère la plus prisée et dynamique des Lilas, cet ensemble immobilier en pleine propriété bénéficie d'un emplacement stratégique à seulement 5 minutes à pied du métro Mairie des Lilas. Édifié sur une parcelle de 240 m<sup>2</sup>, ce bâtiment indépendant développe une surface globale exceptionnelle, idéale pour un projet mixte alliant confort résidentiel et fort rendement locatif, le tout sans aucune contrainte de copropriété.

Le rez-de-chaussée accueille un vaste plateau professionnel de 220 m<sup>2</sup> actuellement aménagé en deux studios de danse et un espace bureaux. Ce volume rare sur le secteur, disposant de ses propres accès indépendants, offre de multiples possibilités d'exploitation, que ce soit pour une activité libérale, artistique ou une transformation en locations meublées saisonnières à forte rentabilité sur cet axe commerçant.

L'habitation de 175m<sup>2</sup> au sol et 135m<sup>2</sup> habitables bénéficie d'une entrée principale dédiée au rez-de-chaussée. Elle se déploie ensuite sur les niveaux supérieurs avec, au premier étage, une pièce de vie magistrale de 57 m<sup>2</sup> avec cuisine américaine et cheminée, deux chambres, une salle de bains, une buanderie et un WC séparé. Le dernier étage propose une seconde pièce de vie avec un coin bureau baigné de lumière, desservant deux chambres mansardées, une salle d'eau et un second WC indépendant. Un sous-sol d'environ 65 m<sup>2</sup>, divisé en quatre espaces, complète ce bien et offre un potentiel de stockage ou d'aménagement technique considérable.

L'aspect technique est irréprochable avec un chauffage par chaudière Viessmann et un ravalement avec isolation thermique par l'extérieur réalisé fin 2013. Un passage privé commun permet également le stationnement de véhicules, un atout précieux au coeur de la ville.

355 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

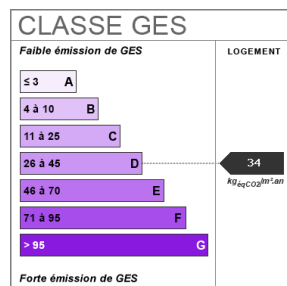
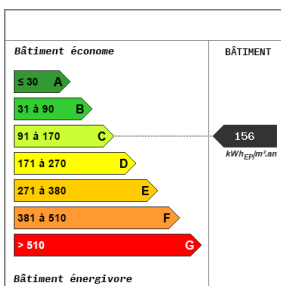
1 sde

## Fiche technique du bien

Nombre étages	2
Accès tramway	15 min
Accès Ecole	1 min
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	57 m <sup>2</sup>
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	4
Cuisine	Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz

Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Oui
Nombre de caves	4
Type de Stationnement	Aérien
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2026-02-14 01:22:33
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	156 kWh/m2 par an
Surface terrain	240 m2

## Bilan énergétique



Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1920€ et 2650€

Photos du bien

