



## Paris 2ème, Rue Saint-Denis, 70 m2 de caractère à moderniser, double séjour, 2 chambres possible

PARIS 75002

**700 000 € \***

\* 700 000 € honoraires inclus

673 000 € Hors Honoraires

Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET PARIS 10  
BONNE NOUVELLE**

5/7 rue d'Hauteville

75010 PARIS

0145231010

## Paris 2ème, Rue Saint-Denis, 70 m2 de caractère à moderniser, double séjour, 2 chambres possible

Rue Saint-Denis, Paris 2ème

Au 4ème étage d'un bel immeuble en pierre de taille, situé dans une jolie rue semi-piétonne, découvrez cet appartement traversant Est/Ouest de 70 m2, lumineux, plein de charme et offrant un très beau potentiel de réaménagement.

Il se compose d'une entrée avec placards, d'un double séjour ensoleillé sur rue avec cuisine ouverte et bar en bois massif, d'une chambre au calme sur cour, d'un dégagement avec espace buanderie, d'une grande salle de bains avec baignoire et douche, ainsi que d'un WC séparé. Une cave complète ce bien.

L'appartement bénéficie de nombreux éléments de caractère : belle hauteur sous plafond de 2,75 m, parquet Point de Hongrie, cheminées, volumes agréables et nombreux rangements. L'électricité est aux normes et le DPE est classé D.

Des travaux de modernisation sont à prévoir, permettant de repenser les espaces selon vos envies. La configuration actuelle offre notamment la possibilité de créer une deuxième chambre sur cour, tout en conservant un bel espace de vie. Des propositions de réaménagement en images, ainsi que les plans actuel et projeté permettent de visualiser le potentiel du bien après rénovation.

Ravalement de la cour voté et payé.

Emplacement central recherché, au pied des commerces, des transports et de l'animation du quartier Sentier / Montorgueil, tout en bénéficiant d'une ou deux chambres au calme sur cour.

Un appartement de caractère, lumineux et modulable, idéal pour créer un lieu de vie parisien élégant et sur mesure.

Visuels de projection non contractuels, réalisés à titre d'inspiration.

70 m <sup>2</sup>	3 pièce(s)	1 chambres	1 sdb
-------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	248 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre de caves	1
Etage	4
Dernier étage	Non
Nombre étages	6
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Electrique
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Salle(s) de bains	1
WC	1
Accès Gare	10 min
Nb Lots Copropriété	15

Procédures diligentées c/  
syndicat de copropriété

Pas de procédure en cours

Charges annuelles (ALUR)

5192 €

## Photos du bien





