



## BAGNOLET LIMITE LES LILAS - F2 LUMINEUX 2 PIÈCES - MÉTRO 11 MAIRIE DES LILAS.

BAGNOLET 93170

**293 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LES LILAS**

119 rue de Paris  
93260 LES LILAS

**0155821616**

## BAGNOLET LIMITE LES LILAS - F2 LUMINEUX 2 PIÈCES - MÉTRO 11 MAIRIE DES LILAS.

Guy Hoquet Les Lilas vous présente, en exclusivité, ce charmant appartement 2 pièces idéalement situé à Bagnolet et à la frontière immédiate des Lilas.

Niché à un étage élevé d'un immeuble ancien de caractère, ce bien séduit dès l'entrée par sa double exposition et sa luminosité exceptionnelle. Il se compose d'une entrée distribuant l'ensemble des pièces, d'un vaste séjour doté de deux ouvertures offrant une vue dégagée sur les toits, d'une chambre calme côté cour, d'une cuisine séparée équipée (plaque gaz, hotte, espace électroménager), d'une salle de bain indépendante ainsi que d'un WC séparé ? un atout rare pour cette typologie. Le parquet massif d'origine en chêne, les fenêtres double-vitrage PVC, le chauffage individuel gaz (chaudière Atlantic récente 2025) sans travaux à prévoir.

Côté localisation, vous profitez du meilleur des deux communes : le métro Ligne 11 ? station Mairie des Lilas à seulement 6 minutes à pied (Châtelet en 15 min), les bus 105, 115 et 129, le marché et les commerces de la rue de Paris aux Lilas à moins de 400 mètres, les écoles maternelle, élémentaire et collège dans un rayon de 500 m, ainsi qu'un accès rapide au périphérique Porte de Bagnolet et à Paris 20? (Gambetta / Père-Lachaise). Une opportunité idéale aussi bien pour une première acquisition que pour un investissement locatif rentable sur un secteur en pleine dynamique de valorisation, porté par le Grand Paris Express et la gentrification du corridor Bagnolet / Les Lilas. Une cave complète ce bien. Contactez Guy Hoquet Les Lilas pour organiser votre visite.

45.12 m<sup>2</sup>

2 pièce(s)

1  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-ouest
Etage	3
Nombre étages	4
Dernier étage	Non
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	2 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	13
Charges annuelles (ALUR)	1680 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Année construction	1939
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée

Exposition Séjour	OUEST-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Nombre de caves	1
Digicode	Oui
Date ERP	2026-02-05 22:37:50
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	315 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1340€ et 1870€

---

Photos du bien



