



Sublime Duplex Familial de 102 m²– Avec Terrasse d'exception, 5 Chambres

Colombes 92700

591 660 € *

* 591 660 € honoraires inclus

570 000 € Hors Honoraires

Honoraires : à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET
COLOMBES LES
VALLÉES**

56 rue Pierre Geofroix
92700 COLOMBES

01 46 49 31 23

Sublime Duplex Familial de 102 m²– Avec Terrasse d'exception, 5 Chambres

RARETÉ SUR LE MARCHÉ !

Venez découvrir ce magnifique duplex d'exception de 102 m² Loi Carrez (116,53 m² au sol), situé aux 6^e et 7^e, et derniers étages, avec ascenseur, d'une résidence récente de grand standing construite en 2014.

Baigné de lumière grâce à son exposition Nord-Sud et bénéficiant d'une vue dégagée et imprenable, ce bien se distingue par son exceptionnelle terrasse privative sur le toit, parfaitement aménagée, au calme et sans aucun vis-à-vis. Un véritable espace de vie extérieur, idéal pour profiter pleinement des beaux jours.

UN AGENCEMENT OPTIMISÉ SUR DEUX NIVEAUX

Au 6^e étage – Niveau principal de vie :

Une entrée avec espaces de rangement intégrés (3,89 m²).

Une superbe pièce de vie de près de 40 m² (39,88 m²) réunissant un séjour lumineux, un espace salle à manger et une cuisine américaine entièrement aménagée et équipée, agrémentée d'un grand îlot central avec espace repas.

Une première belle chambre de plain-pied de 12,12 m².

Une grande salle d'eau moderne de 6,18 m² avec cabine de douche et WC.

Un accès direct à la magnifique terrasse privative de 80m² sur le toit, aménagée et sans vis-à-vis, idéale pour recevoir, se détendre et profiter des beaux jours.

Au 7^e étage :

Un dégagement fonctionnel avec dressings et placards de rangement.

Quatre chambres lumineuses, de 9 m² à plus de 12 m² (12,01 m², 10,00 m², 9,09 m² et 9,02 m²), parfaitement adaptées à une grande famille, à des chambres d'enfants ou à des espaces de télétravail.

Une grande salle de bains familiale de 6,17 m² équipée d'une baignoire et de WC.

ANNEXES & PRESTATIONS

Une grande place de stationnement privative adaptée aux personnes à mobilité réduite (PMR) et sécurisée en sous-sol complète ce bien.

Résidence sécurisée avec interphone, digicode et espaces verts.

Chauffage et eau chaude collectifs au gaz.

Parquet, double vitrage et prestations récentes et soignées.

LES PLUS DU BIEN

Duplex aux deux derniers étages (6^e et 7^e) : calme, belle luminosité et aucun voisin au-dessus.

Terrasse privative sur le toit : un véritable prolongement du séjour en plein air, sans vis-à-vis.

Plan familial idéal : 5 vraies chambres, une salle d'eau et une salle de bains.

Immeuble récent de 2014 : très bonne isolation thermique et acoustique – DPE C.

Parking privatif et sécurisé en sous-sol.

Vue dégagée et environnement agréable.

Profitez d'un accès facile aux transports en commun, avec l'arrêt de bus Audra à seulement 3 minutes à pied, desservi par les lignes 164, 167, et 235. Pour vos déplacements en train, la station Les Courtilles est à seulement 4 minutes en voiture.

INFORMATIONS FINANCIÈRES & TECHNIQUES

Surface Loi Carrez : 102 m²

Surface au sol : 116,53 m²

DPE : Classe C – 72 kWh/m²/an

GES : Classe C – 17 kg CO₂/m²/an

Charges de copropriété : 1 900 € / trimestre, soit environ 633 € / mois, comprenant chauffage, eau chaude et froide, ascenseur et entretien des parties communes

Taxe foncière : 2 200 € / an

Copropriété : aucune procédure en cours
Assainissement : conforme

Un bien rare sur le marché, réunissant volumes, luminosité, extérieur exceptionnel et prestations de qualité, idéal pour une famille à la recherche d'un appartement offrant le confort et l'espace d'une maison, tout en bénéficiant des avantages d'une résidence récente et sécurisée.

102 m²

6 pièce(s)

5 chambres

1 sdb

1 sde

1 parking(s)

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	72 kWh\m2 par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0
Etage	6
Dernier étage	Non
Nombre étages	7
Neuf - Ancien	Récent
Mode Chauffage	Gaz
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	2014
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2

Nb Lots Copropriété	247
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	7600 €

Photos du bien





