



## Grand 4 Pièces Lumineux avec Double Stationnement et Vue sur Jardin - À Deux Pas de Paris !

BAGNOLET 93170

**340 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LES LILAS**

119 rue de Paris  
93260 LES LILAS

**0155821616**

## Grand 4 Pièces Lumineux avec Double Stationnement et Vue sur Jardin - À Deux Pas de Paris !

À quelques minutes à pied du métro Mairie des Lilas, découvrez ce spacieux appartement de type 4 pièces situé au 3ème étage d'une grande copropriété des années 70 à Bagnole, en limite des Lilas. Dans un cadre verdoyant et sécurisé, cet appartement de 83,53 m<sup>2</sup> offre un lieu de vie idéal pour les familles ou les couples en quête de confort et de tranquillité à proximité immédiate de Paris.

Dès l'entrée, vous apprécierez la luminosité et les grands volumes de ce bien en bon état général, avec un potentiel de rafraîchissement pour adapter l'appartement à votre goût. Le séjour, lumineux et sans vis-à-vis, s'ouvre sur un coin salle à manger convivial, tandis que la cuisine aménagée et équipée, dotée d'un vaste cellier, est conçue pour offrir un maximum de praticité au quotidien. Un dégagement avec placards dessert l'espace nuit, composé de trois vraies chambres, bien agencées et parfaites pour accueillir toute la famille.

Cet appartement est également doté de deux emplacements de stationnement : un en extérieur et un autre en sous-sol, un atout précieux pour la vie en ville. Les grandes baies vitrées, sans vis-à-vis, permettent de profiter pleinement de la lumière naturelle et d'une vue dégagée sur le jardin de la copropriété. La résidence, soigneusement entretenue, est sécurisée et bénéficie de la présence d'un gardien, garantissant tranquillité et confort pour ses résidents.

Les charges mensuelles s'élèvent à 361 €, incluant le chauffage, l'entretien des espaces verts et des parties communes, ainsi que l'assurance de l'immeuble. La taxe foncière 2024 est de 2 467 €.

Ce bien, rare dans le secteur, combine une belle surface, une disposition fonctionnelle et un emplacement attractif à un budget intéressant. Une visite virtuelle est disponible en ligne, et nos agents Guy Hoquet Les Lilas se tiennent à votre disposition pour tout renseignement supplémentaire.

83.53 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Exposition   | Ouest                     |
| Etage  | 3                         |
| Nombre étages  | 18                        |
| Accès tramway  | 5 min                     |
| Bien en copropriété                                  | Oui                       |
| Nb Lots Copropriété                                  | 555                       |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 4341.36 €                 |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Année construction                                   | 1980                      |
| Neuf - Ancien  | Ancien                    |
| Fenêtres   | PVC Double Vitrage        |
| Salle(s) d'eau                                       | 1                         |
| WC   | 1                         |
| Cuisine  | Aménagée/équipée          |
| Exposition Séjour                                    | Ouest                     |

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Type Chauffage         | Collectif           |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur           |
| Eau chaude             | Collective          |
| Etat intérieur         | A rafraîchir        |
| Nombre places parking  | 2                   |
| Digicode               | Oui                 |
| Gardien                | Oui                 |
| Date ERP               | 2024-11-08 03:39:20 |
| Diagnostic Energétique | Oui                 |
| Conso Energ            | 233 kWh/m2 par an   |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1550€ et 2160€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien



