



## Au coeur des Lilas. Calme absolu et balcon pour profiter des belles soirées d'été

LES LILAS 93260

**265 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LES LILAS**

119 rue de Paris  
93260 LES LILAS

**0155821616**

## Au coeur des Lilas. Calme absolu et balcon pour profiter des belles soirées d'été

Idéalement situé au centre-ville, à seulement 4 minutes à pied du métro Mairie des Lilas (ligne 11), cet appartement de 33 m<sup>2</sup> au 1er étage d'un immeuble de standing des années 70 offre un cadre de vie paisible, à l'abri de toute nuisance sonore.

Parfaitement agencé, il se compose d'une belle entrée desservant un toilette séparé, une salle de bains, ainsi qu'un séjour spacieux ouvrant sur un agréable balcon où il est possible de déjeuner ou dîner en plein air. L'espace de vie permet facilement d'aménager un coin nuit distinct en second jour. La cuisine, indépendante et de belle taille, complète cet ensemble fonctionnel.

L'appartement bénéficie d'un tableau électrique récent, du double vitrage côté cuisine, et nécessitera seulement quelques travaux de rafraîchissement pour révéler tout son potentiel.

Une cave saine et sécurisée ainsi qu'une place de parking extérieure viennent parfaire ce bien rare sur le secteur.

33.05 m<sup>2</sup>

1 pièce(s)

1 sdb

1 parking(s)

**Fiche technique du bien**

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Etage  | 1                                  |
| Nombre étages  | 4                                  |
| Bien en copropriété                                  | Oui                                |
| Nb Lots Copropriété                                  | 79                                 |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 1933.8 €                           |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours          |
| Surface séjour                                       | 20 m2                              |
| Année construction                                   | 1970                               |
| Fenêtres   | Simple et double vitrage           |
| Salle(s) de bains                                    | 1                                  |
| WC   | 1                                  |
| Cuisine  | Nue                                |
| Type Chauffage                                       | Collectif avec comptage individuel |
| Mécanisme Chauffage                                  | Radiateur                          |
| Mode Chauffage                                       | Gaz                                |
| Eau chaude   | Collective avec compteur           |
| Etat intérieur                                       | A rafraîchir                       |
| Nombre de caves                                      | 1                                  |
| Nombre de balcons                                    | 1                                  |
| Type de Stationnement                                | Extérieur                          |

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Nombre places parking  | 1                             |
| Digicode               | Oui                           |
| Date ERP               | 2025-10-03 03:03:43           |
| Diagnostic Energétique | Oui                           |
| Conso Energ            | 306 kWh/m <sup>2</sup> par an |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 780€ et 1120€ au 01/01/2023

## Photos du bien



