



## Un cocon de standing aux Lilas

Les Lilas 93260

**250 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LES LILAS**

119 rue de Paris  
93260 LES LILAS

**0155821616**

## Un cocon de standing aux Lilas

Situé au coeur de la commune très prisée des Lilas, cet appartement de deux pièces offre une expérience de vie unique, alliant le confort du moderne au charme de l'ancien. Niché dans un immeuble de 1920, ce bien bénéficie d'une entrée indépendante par l'extérieur, lui conférant une atmosphère atypique et intimiste, semblable à celle d'une petite maison. L'emplacement est idéal pour les citadins : vous profiterez d'un quartier calme tout en étant à seulement 10 minutes à pied du métro Mairie des Lilas et à proximité immédiate des écoles.

L'intérieur, entièrement refait à neuf et dans un état général excellent, se distingue par ses volumes et sa luminosité. La pièce de vie principale de plus de 30 m<sup>2</sup> propose un bel espace permettant une véritable dissociation entre le coin séjour et la salle à manger. Vous apprécierez également la belle hauteur sous plafond de 2,74 m qui accentue la sensation d'espace, ainsi qu'une cuisine aménagée et équipée prête à l'emploi. Côté nuit, l'appartement dispose d'une chambre confortable et d'une salle d'eau moderne avec WC.

D'un point de vue technique, ce bien de 44,01 m<sup>2</sup> (Loi Carrez) répond à des critères de confort exigeants avec du double vitrage performant et une exposition Est. Les performances énergétiques sont notables pour le secteur, avec un classement DPE en C, garantissant une consommation maîtrisée. Ce bien fait partie d'une petite copropriété de 21 lots avec des charges annuelles très faibles s'élevant à 636 €. Cet appartement est une opportunité rare pour un premier achat ou un investissement serein aux portes de Paris.

44.01 m<sup>2</sup>

2 pièce(s)

1  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Est
Nombre étages	2
Accès Ecole	2 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	21
Charges annuelles (ALUR)	636 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	30.49 m <sup>2</sup>
Année construction	1920
Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Est
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique

Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Excellent
Date ERP	2025-05-22 06:13:30
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	153 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 590€ et 840€

## Photos du bien





