



## L'opportunité de créer votre cocon : 3 pièces traversant avec extérieurs

LES LILAS 93260

**355 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LES LILAS**

119 rue de Paris  
93260 LES LILAS

**0155821616**

## L'opportunité de créer votre cocon : 3 pièces traversant avec extérieurs

Au sein de cet immeuble des années 1969 parfaitement entretenu, je vous propose de découvrir un appartement de 3 pièces situé au 2ème étage, offrant un potentiel exceptionnel pour ceux qui souhaitent façonner leur intérieur à leur image. Ce bien se distingue par son agencement optimal et surtout par la présence de deux balcons, permettant de profiter d'extérieurs privés dans un environnement calme et recherché des Lilas.

L'espace de vie s'articule autour d'une entrée avec rangements desservant un séjour lumineux ouvrant sur un premier balcon, ainsi qu'une cuisine indépendante. Le coin nuit dispose de deux chambres, dont l'une bénéficie de son propre accès extérieur, d'une salle d'eau et de toilettes séparées. La double exposition et la configuration traversante garantissent une luminosité constante tout au long de la journée, ainsi qu'une circulation fluide entre les pièces.

Bien que l'appartement nécessite des travaux de rafraîchissement, il représente une opportunité rare. Les prestations techniques sont déjà solides avec du double vitrage installé partout et un système de chauffage collectif. Ce bien est complété par une cave et une place de parking en sous-sol, des atouts indispensables pour le secteur. Attention toutefois, l'ascenseur dessert des demi-niveaux, ce qui ne convient pas aux personnes à mobilité réduite.

Situé à deux pas du métro, des commerces et des écoles, cet appartement est le projet idéal pour un

premier achat ou un investissement durable. C'est une toile vierge qui n'attend que votre touche personnelle pour révéler tout son cachet au coeur d'une copropriété paisible.

61.58 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Etage	2
Nombre étages	8
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	240
Charges annuelles (ALUR)	3352.56 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1969
Fenêtres	Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de caves	1

Nombre de balcons	2
Nombre places parking	1
Date ERP	2026-02-17 16:32:13
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	197 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 660€ et 940€

## Photos du bien



