



## Avis aux amateurs de rénovation et aux créateurs d'espaces !

LE PRE SAINT GERVAIS 93310

**300 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LES LILAS**

119 rue de Paris  
93260 LES LILAS

**0155821616**

## Avis aux amateurs de rénovation et aux créateurs d'espaces !

Niché au quatrième étage (sans ascenseur) d'une copropriété gervaisienne, cet appartement de 51 m<sup>2</sup> environ représente une opportunité rare pour les amateurs de travaux, les investisseurs ou les acquéreurs en quête d'une véritable page blanche à façonner.

Baigné de lumière grâce à sa double exposition et son absence totale de vis-à-vis, ce lieu séduit immédiatement par son calme absolu et sa belle hauteur sous plafond de 2,60 mètres. L'espace propose aujourd'hui une distribution classique et modulable : l'entrée dessert un séjour, une première chambre équipée d'un cabinet de toilette avec point d'eau, ainsi qu'une cuisine indépendante fermée. Un dégagement pourvu de WC séparés mène ensuite à une seconde chambre disposant de sa propre salle d'eau.

Si le double vitrage est déjà installé sur l'ensemble des ouvertures, l'appartement est en mauvais état général et nécessite une rénovation totale (électricité, plomberie, isolation, pièces d'eau et embellissements). Ce projet ambitieux vous permettra de repenser entièrement les volumes et de créer un lieu de vie unique, sur mesure, au coeur d'un secteur très recherché.

**51.87 m<sup>2</sup>**

**2 pièce(s)**

**1  
chambres**

**1 sde**

## Fiche technique du bien

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Etage                                                | 4                         |
| Nombre étages                                        | 5                         |
| Dernier étage                                        | Non                       |
| Bien en copropriété                                  | Oui                       |
| Nb Lots Copropriété                                  | 20                        |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 1800 €                    |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Année construction                                   | 1920                      |
| Neuf - Ancien                                        | Ancien                    |
| Fenêtres                                             | Double Vitrage            |
| Salle(s) d'eau                                       | 1                         |
| WC                                                   | 2                         |
| Exposition Séjour                                    | Nord                      |
| Type Chauffage                                       | Collectif                 |
| Mécanisme Chauffage                                  | Radiateur                 |
| Mode Chauffage                                       | Gaz                       |
| Eau chaude                                           | Ballon électrique         |
| Etat intérieur                                       | A rénover                 |
| Digicode                                             | Oui                       |

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Date ERP               | 2026-06-17 09:54:14 |
| Diagnostic Energétique | Oui                 |
| Conso Energ            | 441 kWh/m2 par an   |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1980€ et 2730€

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien



