



Place Courteline, Appartement familial exposé SUD et sans vis-à-vis

PARIS 75012

1 100 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET PARIS 12
PICPUS**

8 rue Marsoulan
75012 PARIS

01 88 81 21 98

Place Courteline, Appartement familial exposé SUD et sans vis-à-vis

Exclusivité Guy Hoquet Picpus/Nation :

Un bien d'exception, rare sur le marché !

Logement familial de 5 pièces - Avenue de Saint-Mandé - Quartier Picpus/Nation

Dans un splendide immeuble Haussmannien, soigneusement préservé, positionné au centre du quartier Picpus.

L'emplacement vous offre un accès direct au métro, aux commerces et aux établissements scolaires, y compris l'école Marsoulan.

Au troisième étage avec ascenseur, l'appartement comprend une superbe entrée avec cellier, un spacieux double séjour dépassant les 31 m², une cuisine dinatoire, une grande chambre principale de 14 m², une autre de 9 m², un bureau qui peut servir de chambre additionnelle (possibilité de l'agrandir avec des travaux), un WC indépendant et une salle d'eau.

Pour les passionnés du bel ancien, tous les éléments qui lui confèrent son attrait sont au rendez-vous ! Parquet en point de Hongrie, moulures, cheminées et belle hauteur sous plafond,

Sa clarté tout au long de la journée (orientation Sud), sa tranquillité, son caractère intime (absence de vis-

à-vis et seul sur le palier), son standing et son emplacement privilégié vous séduiront à coup sûr.

Excellent état général : sol, murs, plafond, menuiserie récente en double vitrage, chaudière à condensation de 2024.

Prévoir travaux pour la partie nuit.

Une cave complète ce bien.

99.3 m²

5 pièce(s)

3
chambres

1 sde

Fiche technique du bien

| | |
|---------------------------|-----------|
| Exposition | Sud |
| Etage | 3 |
| Nombre étages | 6 |
| Dernier étage | Non |
| Distance Commerces | 0.1 km |
| Accès Bus | 1 min |
| Accès RER | 5 min |
| Accès tramway | 5 min |
| Accès Ecole | 3 min |
| Accès Gare | 5 min |
| Charges forfaitaires | 447.87 € |
| Bien en copropriété | Oui |
| Nb Lots Copropriété | 14 |
| Charges annuelles (ALUR) | 5374.48 € |
| Procédures diligentées c/ | |

| | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Jardin | Non |
| Année construction | 1900 |
| Neuf - Ancien | Ancien |
| Vis-à-vis | Non |
| Fenêtres | PVC Double Vitrage |
| Salle(s) d'eau | 1 |
| WC | 1 |
| Cuisine | Indépendante, aménagée et équipée |
| Exposition Séjour | Sud |
| Type Chauffage | Individuel |
| Mécanisme Chauffage | Radiateur |
| Mode Chauffage | Gaz |
| Eau chaude | Chaudière |
| Etat intérieur | Excellent |
| Cheminée | Oui |
| Nombre de caves | 1 |
| Digicode | Oui |
| Gardien | Non |
| Date ERP | 2026-03-13 21:40:08 |
| Diagnostic Energétique | Oui |

Valeur consommation énergie finale

184 kWh/m² par an

Conso Energ

187.4 kWh/m² par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1700€ et 2320€

Photos du bien





