



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

PARIS 75012

**990 000 € \***

\* 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

Un bien d'exception, rare sur le marché !

Logement familial de 4 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 de 31 m<sup>2</sup>, une cuisine dinatoire, une grande chambre principale de 14 m<sup>2</sup>, une autre de 9 m<sup>2</sup>, un bureau qui peut servir de chambre d'appoint, 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 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	2 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 03:50:56
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	184 kWh/m2 par an

Conso Energ

187.4 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 1700€ et 2320€

## Photos du bien





