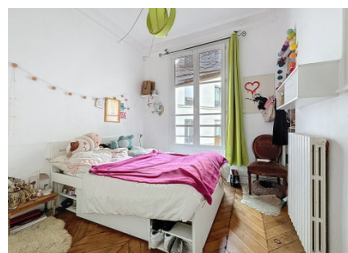
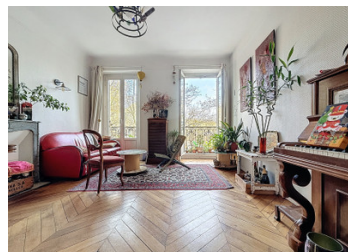


Paris 10e, limite IX, Saint-Vincent-de-Paul – Appartement haussmannien de 83 m , 3 chambres, balcon filant 5m



INFORMATION

Ville:	Paris
Département:	Paris
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	85 m ²
Exterieur:	5 m ²

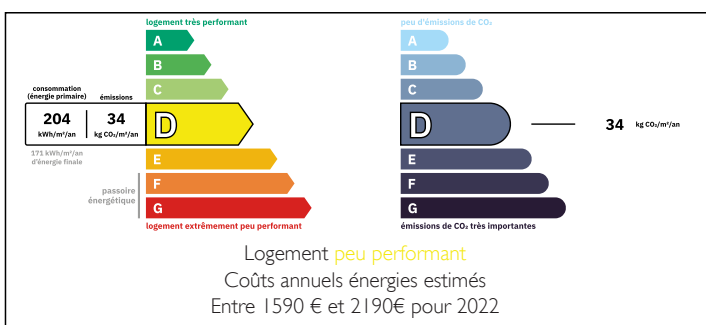


RÉSUMÉ

Situé en limite immédiate du 9^e arrondissement, dans le secteur recherché Saint-Vincent-de-Paul, boulevard de Magenta, face à l'hôpital Lariboisière, cet appartement haussmannien de 83,09 m² se trouve au 2^e étage avec ascenseur d'un immeuble de standing. Il se compose d'un séjour lumineux ouvrant sur un balcon filant de 4,75 m², de trois chambres, d'une cuisine indépendante, d'une salle de bains et de WC séparés. Deux chambres donnent sur cour, offrant un environnement calme, tandis que le séjour et la troisième chambre bénéficient d'une ouverture sur le balcon.

Le plan propose un fort potentiel d'aménagement, avec la possibilité de créer un double séjour de plus de 32 m² tout en conservant trois chambres sur cour, une configuration rare dans ce secteur central. Emplacement stratégique à proximité immédiate des commerces, marchés couverts, établissements scolaires et d'un réseau de transports complet...

DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



DESCRIPTION

Surfaces Carrez

Entrée / dégagement : 14,62 m²
Séjour : 18,26 m²
Chambre 1 : 14,18 m²
Chambre 2 : 10,48 m²
Chambre 3 : 10,21 m²
Cuisine : 7,64 m²
Salle de bains / WC : 4,82 m²
Salle d'eau / WC : 2,02 m²
Total Carrez : 83,09 m²
Annexes : Balcon 4,74 m² – Cave 6,18 m²

OPTIMISATIONS POSSIBLES

Création d'un double séjour > 32 m² sur balcon
3 chambres sur cour (rare et très demandé)
Optimisation des rangements
Valorisation importante en cas de reconfiguration

QUARTIER – SAINT-VINCENT-DE-PAUL / LIMITE
9e

Cette adresse bénéficie d'une situation idéale entre le 10e et le 9e arrondissement, offrant un cadre de vie dynamique, central et recherché.

Commerces & marchés couverts

Marché couvert Saint-Quentin : hall alimentaire typique, produits frais, traiteurs.

Marché de Barbès : marché populaire, ambiance vivante.

Nombreux commerces, cafés, boulangeries, restaurants à proximité immédiate.

Patrimoine & lieux d'intérêt

Proximité des gares parisiennes (Gare du Nord, Gare de l'Est).

Quartiers culturels du 9e accessibles à pied : rues commerçantes, théâtres, églises historiques, cafés littéraires.

Quartier historiquement marqué par l'enclos

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1800 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES