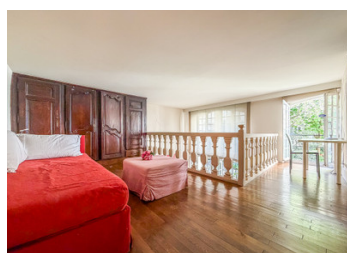


Île Saint-Louis, appartement de caractère, 3 pièces, 77 m², duplex avec mezzanine, vue cour ensoleillée



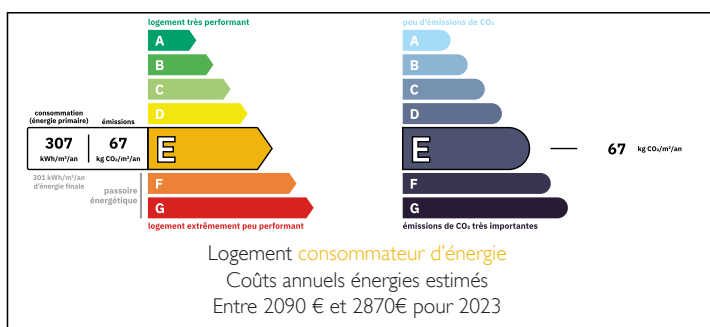
INFORMATION

Ville:	Paris
Département:	Paris
Ch:	2
SdB:	0
Surface:	77 m ²
Terrain:	0 m ²

RÉSUMÉ

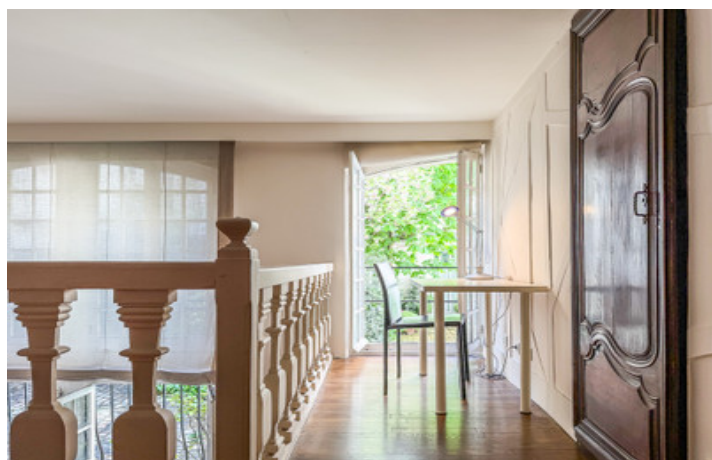
Situé au cœur de l'Île Saint-Louis, cet appartement de charme d'environ 77 m² offre un cadre de vie rare dans un immeuble du XVIII^e siècle. Lumineux et donnant sur une cour calme, il se compose d'un séjour avec poutres apparentes, de deux/trois espaces nuit, d'une mezzanine polyvalente et de deux salles d'eau. Un bien au cachet unique, idéal en résidence principale ou pied-à-terre parisien.

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

Au sein de la très recherchée Île Saint-Louis, cet appartement en duplex d'environ 77,31 m² (loi Carrez) prend place dans un immeuble du XVIII^e siècle, offrant tout le charme de l'ancien avec une organisation des espaces particulièrement fonctionnelle.

Le séjour, spacieux et baigné de lumière grâce à de larges ouvertures sur cour, séduit par ses poutres apparentes et son atmosphère chaleureuse. La cuisine s'intègre harmonieusement à l'ensemble.

L'espace nuit principal comprend une chambre prolongée par une pièce attenante pouvant faire office de chambre d'enfant, dressing ou bureau. Une salle de bains avec WC complète ce niveau.

À l'étage, une mezzanine offre un espace supplémentaire modulable — chambre d'appoint, bureau ou second salon — bénéficiant de sa propre salle d'eau avec WC et d'une fenêtre sur cour.

Ce bien rare conjugue calme, luminosité et emplacement d'exception, à proximité immédiate des quais de Seine, de Notre-Dame et du Marais, dans un environnement au charme unique et préservé.

Surfaces :

Surface totale : 77,31 m² (832 sq ft)

Séjour : 26,12 m²

Chambre : 11,73 m²

Pièce annexe : 7,68 m²

Mezzanine : 16,96 m²

Cuisine : 4,08 m²

Salle de bains : 3,82 m²

Salle d'eau : 4,05 m²

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES