



## Appartement de 4 pièces (84 m<sup>2</sup>) à vendre à L ILE SAINT DENIS

L ILE SAINT DENIS 93450

**280 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
FRANCONVILLE**

103 rue du Général Leclerc  
95130 FRANCONVILLE

**01 30 72 10 20**

## Appartement de 4 pièces (84 m<sup>2</sup>) à vendre à L ILE SAINT DENIS

DERNIER ÉTAGE - SUPERBE 4 PIÈCES AVEC VUE IMPRENABLE SUR LA SEINE

À vendre : sur l'ÎLE SAINT-DENIS (93450), à quelques minutes seulement de la gare de Saint-Denis (Transilien H - Paris à 5 minutes), découvrez ce magnifique appartement de 4 pièces situé au dernier étage d'un immeuble sécurisé. Profitez d'un cadre calme et verdoyant avec une exposition est-ouest qui baigne l'appartement de lumière naturelle. Ce bien de 83,53 m<sup>2</sup> propose des espaces généreux et bien agencés.

Vous serez accueilli par une entrée avec rangements, suivie d'une spacieuse pièce de vie avec cuisine ouverte, idéale pour vos moments en famille ou entre amis. Le dégagement dessert trois chambres dont une avec dressing, une salle de bains, des toilettes et un second dressing pour encore plus de rangement. Le confort est au rendez-vous avec un chauffage collectif au gaz.

Cerise sur le gâteau, un balcon avec vue panoramique sur la Seine vous permettra de profiter pleinement des beaux jours ou de vous offrir une parenthèse de détente à l'air libre. Une cave est également comprise pour un espace de stockage supplémentaire, ainsi qu'une place de parking privée en sous-sol.

Situé dans un immeuble bien entretenu avec gardien et ascenseur, cet appartement vous séduira par son très bon état intérieur. Vous bénéficierez également de la fibre optique pour un confort numérique optimal.

Le quartier offre un cadre de vie agréable, proche de toutes les commodités. Vous trouverez à proximité immédiate commerces, écoles, crèches (moins de 10 minutes à pied), et loisirs (cinéma André Malraux, port de plaisance, courts de tennis, etc.). Les transports en commun sont accessibles en une minute à pied, et le marché animé de la rue Barbusse complète l'atmosphère conviviale du quartier.

La performance énergétique est classée D (189 kWh/m<sup>2</sup>/an) et l'empreinte carbone E (44 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an).

Prix : 280 000 € - Honoraires à la charge du vendeur.

Ce bien fait partie d'une copropriété bien gérée de 254 lots sans procédure en cours. Les charges annuelles s'élèvent à 3 715 €.

Ne manquez pas cette opportunité ! Contactez dès aujourd'hui votre agence Guy Hoquet pour planifier une visite et découvrir ce bien.

83.53 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 parking(s)

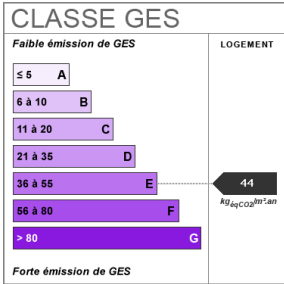
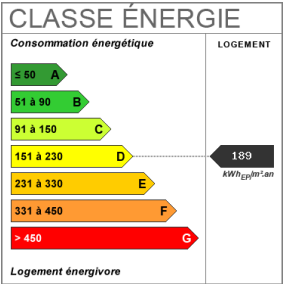
## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	10
Nombre étages	10
Dernier étage	Oui
Distance Commerces	0.5 km
Distance Train	0.8 km
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	10 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	254
Charges annuelles (ALUR)	3715.54 €

Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	30.86 m2
Année construction	1975
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Simple et double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Aménagée
Exposition Séjour	Est
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective avec compteur
Etat intérieur	Bon
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Sous-Sol
Nombre places parking	1

Gardien	Oui
Date ERP	2024-09-07 01:16:49
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	189 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique



## Photos du bien





