



## Studio - 28m<sup>2</sup> - Possibilité souplex

PARIS 75018

**229 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET PARIS 18  
JULES JOFFRIN**

110 Rue Ordener  
75018 Paris

**01 89 19 67 23**

## Studio - 28m<sup>2</sup> - Possibilité souplex

En exclusivité Guy Hoquet Jules Joffrin - Paris

Quartier Saint-Bernard : Studio de charme avec potentiel souplex

Situé au coeur du « village Saint-Bernard », découvrez ce studio de 28 m<sup>2</sup> plein de caractère au sein d'un bel immeuble ancien. Véritable perle pour un investisseur ou un premier achat, ce bien offre une opportunité unique : la possibilité de créer un souplex de 17 m<sup>2</sup> sans autorisation d'Assemblée Générale pour la connexion des deux niveaux.

LE BIEN : Charme de l'ancien et luminosité

Ce rez-de-chaussée se distingue par ses volumes et sa clarté, loin des standards habituels :

- \* Espace de vie : Une pièce principale très lumineuse pour un rez-de-chaussée, mettant en valeur le cachet de la pierre de taille.
- \* Coin Nuit : Un espace nuit optimisé bénéficiant d'une belle lumière naturelle.
- \* Le potentiel souplex : Une surface supplémentaire de 17 m<sup>2</sup> en sous-sol directement rattachable, idéale pour créer une suite, une salle de jeux, un atelier ou un bureau.
- \* Localisation : En plein coeur du quartier Saint-Bernard, à seulement 3 minutes à pied du métro (Ligne 2).

LES POINTS FORTS

- \* Rentabilité Exceptionnelle : Un produit idéal pour l'investissement locatif grâce à sa typologie et son secteur.
- \* Extension Simplifiée : Aucune démarche auprès de la copropriété (AG) nécessaire pour relier les deux

espaces.

\* Charme Authentique : Mur intérieur en pierre de taille.

\* Emplacement Stratégique : Quartier dynamique, commerçant et parfaitement desservi.

#### FICHE TECHNIQUE

\* Surface actuelle : 28 m<sup>2</sup> Carrez.

\* Potentiel total : 45 m<sup>2</sup> (après création du souplex de 17 m<sup>2</sup> en SUS).

\* Transport : Métro Ligne 2 à 300 mètres.

\* Destination : Idéal Investisseur, Pied-à-terre ou Premier achat.

Utilisation de l'IA pour des idées d'aménagement.

28 m<sup>2</sup>

1 pièce(s)

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord
Nombre étages	4
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	18
Charges annuelles (ALUR)	700 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1860
Neuf - Ancien	Ancien
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte Equipée
Exposition Séjour	Nord
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de caves	1
Digicode	Oui
Date ERP	2023-11-20 09:03:50
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	182 kWh/m2 par an
Conso Energ	346.6 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 750€ et 1030€ au 01/01/2021

---

Photos du bien





