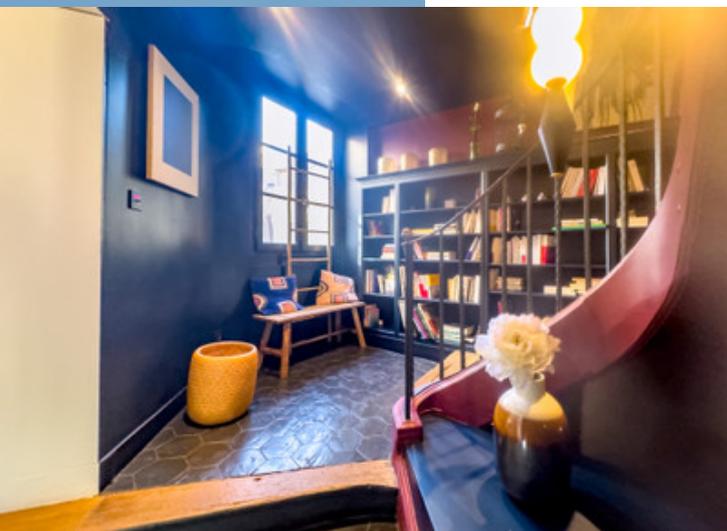




75003, HAUT MARAIS, SPLENDIDE DUPLEX DE 2P  
(T2) POUR 75M2 AU 3E ET 4E D'UN IMMEUBLE DE  
1750 SANS ASCENSEUR.

<https://fr.leggettprestige.com/>

75003, HAUT MARAIS,  
SPLENDEDE DUPLEX DE 2P  
(T2) POUR 75M2 AU 3E ET  
4E D'UN IMMEUBLE DE  
1750 SANS ASC...



INFORMATIONS	
REFERENCE	A40026MAG75
RIX	1 310 000 € £ 1,143,499* *honoraires à la charge du vendeur
CHAMBRES	1
SALLES DE BAIN	1
SURFACE INT.	74.1 m <sup>2</sup>
SURFACE EXT.	0 m <sup>2</sup>
VILLE	Paris 3e Arrondissement
DEPARTEMENT	Paris
EMPLACEMENT	M&eacute;tro
TYPE	
CONDITION	
PARTICULARITES	Fibre optique, Linky, Double vitrage
*Prix basé sur le taux de change susceptible de changement	



- En plein coeur Marais
- Lumineux
- Vue dégagée
- Charme
- Travaux récents

75003, HAUT MARAIS,  
 SPLENDIDE DUPLEX DE 2P  
 (T2) POUR 75M2 AU 3E ET  
 4E D'UN IMMEUBLE DE  
 1750 SANS ASC...

Réf. : A40026MAG75

PARIS 3ème - Métro St Sébastien Froissard OU Saint-Paul - 2 Pièces (T2) - 74m2 - Etiquette énergétique classe F. Voir visites 360 et plan. A deux pas de la place des Vosges et au coeur d'un immeuble charmant et typique du Marais. Situé au 3ème et 4ème et dernier étage avec une belle vue dégagée sur les toits et la rue de Thorigny.

## DESRIPTIF

Performance énergétique

- 366 F / 80 F --> Energie Finale 358 F
- Travaux essentiels pour passer en D --> entre 4900 € et 7400 €
- Travaux complémentaires à envisager pour passer en B --> entre 12000€ et 18000 €

Détails des surfaces pour les lots inclus dans le prix :

- Total habitable --> 132,35m2 Habitable ; 74,1m2 Carrez
- Détails des pièces : Palier : 3,45 m2 ; Séjour/ Cuisine : 38,9 m2 ; Palier 2 : 1,05 m2 ; W.C : 0,45 m2 ; Palier 3 : 1,3 m2 ; Chambre : 15,25 m2 ; Dressing : 6,35 m2 ; Salles d'eau : 5,95 m2 ; Combles non pris en compte loi carrez : Surface au sol : 23,3 m2
- Cave béton.

Infos investisseurs :

- Potentiel locatif meublé 41,2€ / m2 / mois --> 3053€ (ref DRIHL or SeLoger) --> 2,71 % de rendement projeté.

Prestations: refait à neuf en fin 2021, appartement entièrement remodelé et prêt à emménager après un rafraîchissement des peintures, cuisine récente et moderne, orientation S/O, traversant et lumineux avec grandes fenêtres vitrées sur la tranquille rue Dubelleye. 2,90m hauteur sous plafond avec cheminée fonctionnelle, parquet en bois massif, très nombreux placard et rangement fait sur mesure. Appartement ,non mitoyen. Immeuble sécurisé (Digicode et porte blindée) fibre optique haut débit, parking vélos dans la cour. Chauffage individuel au gaz. Pas de travaux de copropriété votés ou prévus. Travaux ce toiture votés et fait en fin 2021. Installation de la climatisation approuvé par la copropriété

Suite en ligne : <https://fr.leggettprestige.com/luxueuse-propriete-a-vendre/view/A40026MAG75>

DOSSIER COMPLET ET PHOTOS SUR DEMANDE

LEGGETT IMMOBILIER, 42 ROUTE DE RIBERAC, 24340 LA ROCHEBEAUCOURT, FRANCE

telephone: +33 553 608 488 E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)

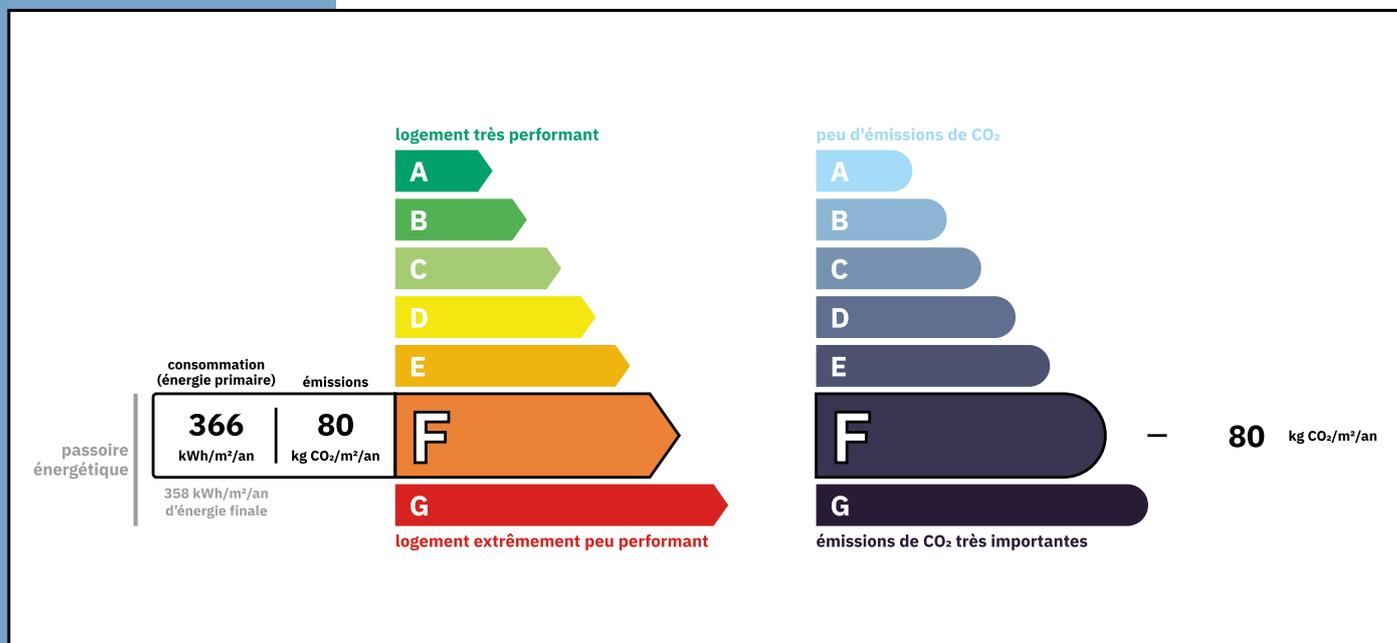


75003, HAUT MARAIS,  
SPLENDIDE DUPLEX DE 2P  
(T2) POUR 75M2 AU 3E ET 4E  
D'UN IMMEUBLE DE 1750  
SANS ASC...

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

Réf. : A40026MAG75

## ENERGIE-DPE



## NOTICE

Leggett Immobilier, leur clients et tout mandataire signalent que :

1: Les prix cités sont soumis aux fluctuations du taux de change. Veuillez contacter un agent pour vérifier le prix actuel. Les agents ne sont pas autorisés à faire ou à donner des représentations ou garanties relatives à la propriété que cela soit ici ou ailleurs, en leur nom ou au nom de leur client ou autre. Ils ne sont pas responsables des données mises à la disposition des clients dans ces présentations. Ces présentations ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne peuvent pas être considérées en tant que déclarations ou représentations de faits. Les agents ne sont pas responsables des informations concernant les arrangements financiers ou les structures commerciales pouvant être mises à leur disposition par leur client et portées à la connaissance des acheteurs potentiels.

2: Toutes les superficies, mesures ou distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas nécessairement exhaustifs. Il ne peut être considéré que la propriété dispose des permis de construire ou autres autorisations nécessaires ou qu'il soit conforme aux réglementations. Leggett Immobilier n'a pas vérifié les services, équipements ou installations. Les acheteurs devront s'assurer eux-mêmes de l'état et fonctionnement des services, équipements ou installations par inspection ou autre.

3: Ces présentations ont été élaborées à partir des plans et spécifications préliminaires fournis avant la fin des travaux et doivent être considérés à titre informatifs. Les spécifications et plans peuvent avoir changé au cours de la construction et les finitions peuvent varier. Les acheteurs de la propriété ne doivent pas se contenter de ces informations et sont priés d'engager un notaire pour vérifier les plans et spécifications énoncées dans leurs contrats.

## CONTACT

Réf. :A40026MAG75  
DOSSIER COMPLET  
ET PHOTOS  
SUR DEMANDE

**LEGGETT**  
IMMOBILIER INTERNATIONAL

Téléphone : +33 553 608 488  
E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)

LEGGETT IMMOBILIER, 42 ROUTE DE RIBERAC, 24340 LA ROCHEBEAUCOURT, FRANCE  
UK Freephone: 08700115151 telephone: +33 553 608 488 E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)