

Paris 4, Ile St-Louis, adresse patrimoniale à 2 pas de la Seine, 19m2 au 2e d'un bel immeuble calme de 1800

## EXCLUSIF



## INFORMATION

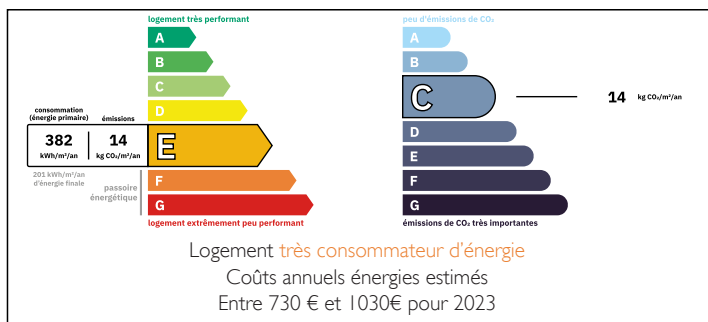
|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Ville:       | Paris 4e Arrondissement |
| Département: | Paris                   |
| Ch:          | I                       |
| SdB:         | I                       |
| Surface:     | 20 m2                   |
| Terrain:     | 0 m2                    |

## RÉSUMÉ

PARIS 4e, Île Saint-Louis, à seulement 50 mètres de la Seine, une adresse pleine de charme pour ce studio lumineux de 19,65 m2 (19,01 m2 Carrez) offrant de beaux volumes au 2e étage d'une copropriété historique datant de 1800. Habitable immédiatement après quelques travaux d'embellissement, il peut également être vendu meublé. Modulable, il offre aussi la possibilité de créer un espace nuit en mezzanine grâce à sa hauteur sous plafond de 3 mètres (voir photos, 360° et croquis d'aménagement virtuel). Il comprend actuellement une entrée, une kitchenette, un séjour ainsi qu'une salle de bains avec WC. Idéalement situé dans un environnement insulaire privilégié au cœur d'un Paris chargé de 20 siècles d'histoire, ce bien bénéficie d'un emplacement exceptionnel au pied des commerces et à quelques minutes de Notre-Dame, du Marais et du Quartier latin. L'île, particulièrement exclusive,...

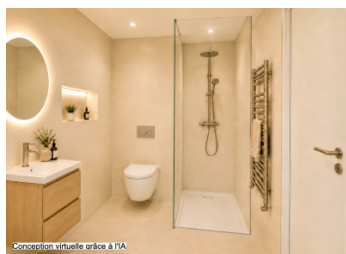


## DPE



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

Les autres atouts de ce quartier historique : L'Île Saint-Louis bénéficie d'une situation absolument centrale, au cœur de Paris, tout en donnant le sentiment d'être dans un village préservé. Avec sa puissance marketing considérable, elle est directement reliée à l'Île de la Cité, au Marais, au Quartier Latin et à Saint-Germain-des-Prés. Probablement l'un des secteurs les plus patrimoniaux et résidentiellement recherchés de Paris offrant un patrimoine architectural remarquable. C'est probablement son principal atout immobilier où se concentrent des hôtels particuliers et immeubles des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, avec de nombreuses façades en pierre, belles hauteurs sous plafond, poutres, cheminées et éléments anciens. La Seine partout autour de soi avec les quais de Bourbon, d'Anjou, de Bethune et d'Orléans offrent des promenades, des vues sur la Seine et une véritable respiration au milieu de Paris. On est à quelques minutes de Notre-Dame, du Marais et du Quartier Latin, mais l'île conserve une atmosphère élégante, paisible et presque provinciale.

Infos patrimonial et locatif :

La valeur locative pour ce type de bien est située entre 41,20 €/m<sup>2</sup> loyer de référence et 49,40 €/m<sup>2</sup> loyer de référence majoré (réf DRIHL) soit = 955 € hors Charges = 3,58 % de rendement brut projeté. Total tantièmes : 90 / 1000e.

Prestations : Petite copropriété à taille humaine idéalement nichée à l'écart de l'animation urbaine, beau volume, première mise en vente depuis 21 ans, dernière rénovation pour la location effectuée en 2019, 2 fenêtres coté rue, orientation ouest, 2<sup>e</sup> étage sur...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 499 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES