



Situé au coeur d'un îlot de verdure, ce magnifique appartement en duplex, de 207 m², se compare à une maison. Entièrement réagencé et décoré par un architecte, ce bien se distingue par l'utilisation de matériaux cossus et sobres, conférant une atmosphère de raffinement et de sérénité.

L'entrée, habillée de laiton doré brossé, donne sur la perspective imprenable du jardin privatif qui entoure l'appartement, renforçant ainsi l'illusion d'une maison. La cuisine américaine, entièrement équipée, est bordée de panneaux de verre pivotant qui communiquent avec la salle à manger, créant ainsi un espace convivial ouvert et lumineux.

Face à la double réception, s'étend une terrasse pour les déjeuners extérieurs dans un jardin de 230 m², formant une limite naturelle avec l'extérieur. Le bureau, à l'écart du salon, recouvert de boiserie d'époque, permet de se concentrer dans un cadre inspirant, offrant une vue sur le jardin.

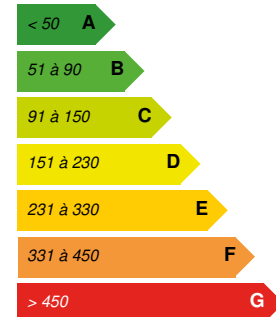
Un majestueux escalier aux courbes élégantes mène à l'étage supérieur, où se trouvent deux suites confortables brodées d'un large balcon noyé dans la verdure. L'appartement compte également deux autres chambres, chacune bénéficiant de sa propre salle de douche. Il est envisageable de privatiser l'une de ces chambres, qui dispose d'une entrée indépendante.

Un coin buanderie est discrètement dissimulé dans le couloir.

L'atmosphère apaisante de ce lieu est sublimée par l'utilisation de bois naturel pour les menuiseries et le parquet et par les teintes douces et harmonieuses qui ornent les murs. En été, le confort est assuré par une climatisation générale.

Ce bien exceptionnel peut être complété par l'acquisition de deux places de

Logement économe

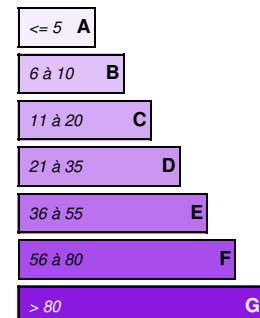


Logement

79

Logement énergivore

Faible émission de GES



Logement

16

Forte émission de GES

parking et d'un studio indépendant de 18,24 m² situé au rez-de-chaussée. Les meubles sont également proposés à la vente.

Honoraires inclus de 3.09% TTC à la charge de l'acquéreur. Prix hors honoraires 3 880 000 €. Dans une copropriété de 26 lots. Aucune procédure n'est en cours. Classe énergie C, Classe climat C Montant moyen estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : entre 958.00 et 1296.00 €. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : georisques.gouv.fr.

Votre conseiller MURIEL ERRERA IMMOBILIER : Directrice - Muriel Errera

Surface	207 m ²	Nb de pièces	7
Nb de chambres	4	Charges	785 €
Construction	1954	Chauffage	Collectif gaz
Cuisine	Américaine équipée	Surface du balcon	13 m ²
Ascenseur	Oui	Cave	Oui
Dépôt de garantie	0 €		



