



## Une opportunité rare au coeur de la Villa Gaudalet Paris 11

PARIS 75011

**400 000 € \***

\* 400 000 € honoraires inclus

380 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.26% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET PARIS 11  
VOLTAIRE**

18 Avenue Parmentier  
75011 PARIS

**01 47 20 52 65**

## Une opportunité rare au coeur de la Villa Gaudalet Paris 11

Au coeur de la très recherchée Villa Gaudalet, une impasse paisible à quelques minutes de République, Oberkampf, Bastille et du Marais, découvrez ce loft atypique de 40,8 m<sup>2</sup> Loi Carrez, aménagé dans un ancien local commercial entièrement transformé en habitation.

Dès l'entrée, le charme opère. Les beaux volumes, la belle hauteur sous plafond, les murs en pierre apparente et les matériaux authentiques confèrent à ce lieu une identité unique, entre loft parisien et atelier d'artiste.

La vaste pièce de vie, baignée de lumière grâce à sa large façade vitrée, accueille un salon confortable ainsi qu'une cuisine ouverte entièrement aménagée. L'ensemble offre un espace chaleureux, convivial et parfaitement fonctionnel.

À l'arrière, côté cour, la chambre bénéficie d'un environnement particulièrement calme. Elle dispose d'une douche ouverte et d'un meuble vasque, tandis que les toilettes sont indépendantes. L'appartement est complété par une cave ainsi qu'un chauffage individuel au gaz.

Une opportunité adaptée à différents projets

Actuellement loué jusqu'en décembre 2027, ce bien offre des revenus locatifs immédiats à son futur propriétaire. Le loyer actuel est de 950 € hors charges par mois, auxquels s'ajoutent environ 150 € de provisions sur charges.

Cette situation constitue une excellente opportunité pour un investisseur souhaitant bénéficier de revenus locatifs dès l'acquisition.

Elle conviendra également parfaitement à un acquéreur souhaitant préparer dès aujourd'hui son futur lieu de vie dans l'un des quartiers les plus recherchés de Paris. À l'issue du bail, le logement pourra être occupé à titre personnel ou conservé comme investissement locatif, offrant ainsi une grande flexibilité selon votre projet.

Que vous recherchiez un investissement patrimonial ou un appartement de caractère dans l'un des quartiers les plus recherchés de Paris, ce loft constitue une opportunité rare.

Les points forts:

Villa privée et calme

Adresse recherchée du 11<sup>e</sup> arrondissement

Ancien local commercial transformé en loft d'habitation

40,8 m<sup>2</sup>

Belle hauteur sous plafond

Murs en pierre apparente

Cuisine ouverte entièrement aménagée

Chambre au calme sur cour

Cave

Chauffage individuel au gaz

Appartement vendu occupé jusqu'en décembre 2027

40.08 m <sup>2</sup>	2 pièce(s)	1 chambres	1 sde
----------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	2
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	26
Charges annuelles (ALUR)	1908 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	23.75 m <sup>2</sup>
Année construction	1850
Vis-à-vis	Oui

Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Ouverte
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Date ERP	2026-06-29 21:17:40
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	408 kWh/m2 par an
Conso Energ	415 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1540€ et 2090€

**Logement à consommation énergétique excessive**

Photos du bien



