

Appart'Book

Vente - Paris 5ème



FINE HOMES  
& LUXURY®



**Maison de ville en duplex avec patio arboré - 92 m<sup>2</sup>**

**1 360 000 €**

**CENTURY 21** FINE HOMES  
& LUXURY®

Assas Raspail

131 Boulevard Raspail, 75006 Paris | 01 42 22 72 18

**CENTURY 21** FINE HOMES  
& LUXURY®

Odéon Saint-Sulpice

1 rue de Tournon, 75006 Paris | 01 70 64 96 90

[www.paris6luxury.fr](http://www.paris6luxury.fr)



## **Maison de ville en duplex avec un agréable Patio arboré**

**Prix FAI : 1 360 000 euros**

*Découvrez ce duplex unique de 92m<sup>2</sup> situé rue Gay-Lussac, un véritable havre de paix en plein cœur du prestigieux 5<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, à quelques pas seulement du Jardin du Luxembourg.*

*Ce bien rare offre un cadre de vie privilégié alliant calme et élégance, parfaitement adapté pour ceux qui cherchent à combiner confort et vie citadine.*

*Au rez-de-chaussée, la maison se distingue par son patio à jouissance exclusive, créant une atmosphère sereine et accueillante. La pièce de vie principale intègre une cuisine américaine moderne et fonctionnelle.*

*Elle est complétée par une chambre dotée de multiples espaces de rangement, une salle de bains avec toilettes, ainsi qu'un studio attenant équipé d'une salle d'eau, de toilettes et d'un espace mezzanine, idéal pour accueillir vos invités ou pour être utilisé comme bureau.*

*L'étage supérieur, accessible par un escalier depuis le salon, propose un espace polyvalent pouvant servir de bureau, bibliothèque ou chambre supplémentaire. Cette pièce bénéficie également de toilettes séparées et d'un point d'eau, ajoutant une touche de confort.*

*La hauteur sous plafond généreuse enrichit la pièce de vie.*

*Récemment rénovée avec des matériaux de qualité, cette maison offre une atmosphère calme et clair grâce à de nombreux puits de lumière. Son emplacement privilégié et son caractère unique font de ce bien une opportunité exceptionnelle dans le quartier.*

*Les professions libérales sont autorisées dans l'immeuble.*

*Ensemble de 92 m<sup>2</sup> - Maison en duplex : 71,06 m<sup>2</sup> carrez - 78,02 m<sup>2</sup> au sol  
Patio en jouissance exclusive : 21,24 m<sup>2</sup>*

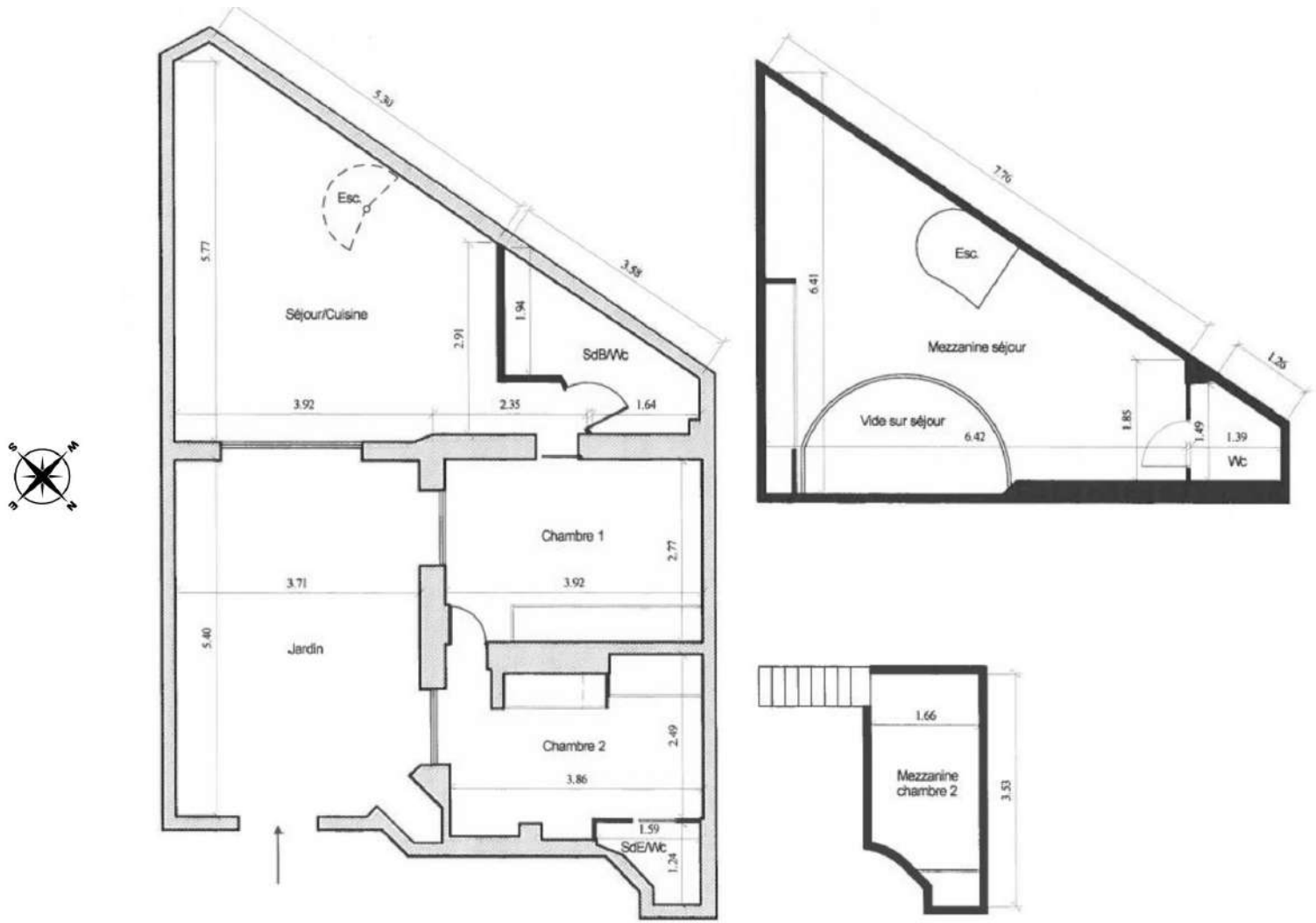








# PARIS 5ÈME - RUE GAY-LUSSAC | JARDIN DU LUXEMBOURG



3 - Description du bien mesuré	
Pièce désignation	Superficie carrez (en m <sup>2</sup> )
Séjour/cuisine	23.10
Salle de bains	4.47
Chambre 1 + placards	10.85
Chambre 2 + placards	8.88
Salle de douche	1.54
Chambre 3/bureau	20.46
Toilettes	1.76
<b>4 - Superficie privative totale du lot : 71.06 m<sup>2</sup></b>	
HSP Rez-de-jardin : 2.18 m	
Mezzanine chambre 3/bureau : 1.80 m et 3.18 m	

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte - Hauteur sous plafond inférieure à 1m80 -	
Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m <sup>2</sup> )
Mezzanine + placard chambre 2	5.23
Séjour/cuisine - sous escaliers -	0.71
Chambre 2 - sous escaliers -	1.02
<b>6 - Superficie annexe totale du lot : 6.96 m<sup>2</sup></b>	

7 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte	
Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m <sup>2</sup> )
Embrasure fenêtre chambre 1	0.24
Embrasure fenêtre chambre 2 + placard/mezzanine	0.40
Embrasure porte salle de bains	0.05
Embrasure porte salle de douche	0.05
Embrasure porte toilettes	0.05
<b>8 - Superficie annexe totale du lot : 0.79 m<sup>2</sup></b>	

**Surface totale au sol : 78.81 m<sup>2</sup>**

9 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte	
Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m <sup>2</sup> )
Patio	21.24
<b>10 - Superficie annexe totale du lot : 21.24 m<sup>2</sup></b>	

# PARIS 5ÈME - RUE GAY-LUSSAC | JARDIN DU LUXEMBOURG

## GÉNÉRAL

Surface loi carrez : 71,06 m<sup>2</sup>  
Surface totale au sol : 78,81 m<sup>2</sup>  
Patio en jouissance exclusive : 21,24 m<sup>2</sup>  
Surface totale carrez : 92,30 m<sup>2</sup>

Nombre de pièces : 4  
Nombre de chambres : 2 à 3  
Nombre de salle de bains : 1  
Nombre de salle d'eau : 1  
Nombre de wc : 3 dont 1 séparé

## DÉTAILS

Type de cuisine : américaine  
aménagée et équipée  
Type de chauffage : individuel électrique

Etat de la façade : bon état  
Etat du bien : très bon état  
DPE : E - 279  
GES : B- 9

## IMMEUBLE

## CHIFFRES

Année de construction : 1890  
Nombre de niveaux : 2  
Nombre de lots : 10

Charges : 161 euros par mois

## TRANSPORTS A PROXIMITÉ

RER B - Luxembourg (à 295 mètres)  
Ligne 7 - Place Monge (à 700 mètres)  
Ligne 10 - Cardinal Lemoine (à 750 mètres)  
Lignes 4 et 10 - Odéon (à 900 mètres)



Scannez ce QR code pour accéder à l'annonce du bien  
sur notre site [www.paris6luxury.fr](http://www.paris6luxury.fr)