

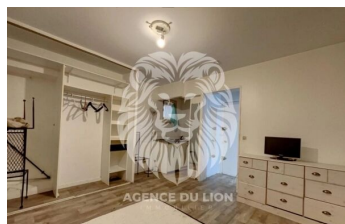
VOTRE CONTACT  
GAUNA Estelle  
Tél. : 01 34 18 75 55  
agencedulion@gmail.com  
www.agencedulion-95.com  
10 AVENUE DE LA GARE  
95250 BEAUCHAMP

MAXMAEL  
Offre de : Vente  
Référence : 1356  
Date de l'annonce : 06/01/2026

## Studio à rénover, opportunité, rare à Saint-Leu-la-Forêt - 79 000 €

Exclusivité

95320 Saint-Leu-la-Forêt



### DESCRIPTION

Situé au coeur de Saint-Leu-la-Forêt, dans un environnement calme et recherché, découvrez ce studio d'environ 18 m<sup>2</sup>, idéalement placé à proximité immédiate, des commodités, des axes de circulation et des services du quotidien Implanté en rez-de-chaussée, ce bien offre une configuration pratique et fonctionnelle : Petite entrée desservant une salle de douche avec une pièce principale, lumineuse et en espace cuisine à aménager selon vos besoins Travaux de rénovation à prévoir, laissant libre cours à votre imagination et vos projets d'aménagement. Les atouts clés: Très faibles charges de copropriété Chauffage et équipement tout électrique (pas de gaz) Rez-de-chaussée : accessibilité et praticité Excellent potentiel pour une première acquisition, un investissement locatif, ou pour des artisans, investisseur, recherchant un bien à valoriser. Un emplacement stratégique, rare sur le secteur, combinant tranquillité et proximité des commodités. Une opportunité à saisir rapidement pour qui souhaite investir intelligemment ou se lancer dans un premier projet immobilier.

### INFORMATIONS

**Surface habitable** : 18 m<sup>2</sup>  
**Nb pièce(s)** : 1  
**Mode de chauffage** : Radiateur  
**Année de construction** : 1940  
**Energie** : électricité  
**Numéro de mandat** : 1356  
**Type de chauffage** : Individuel  
**Salle d'eau** : 1  
**Cuisine** : Coin cuisine

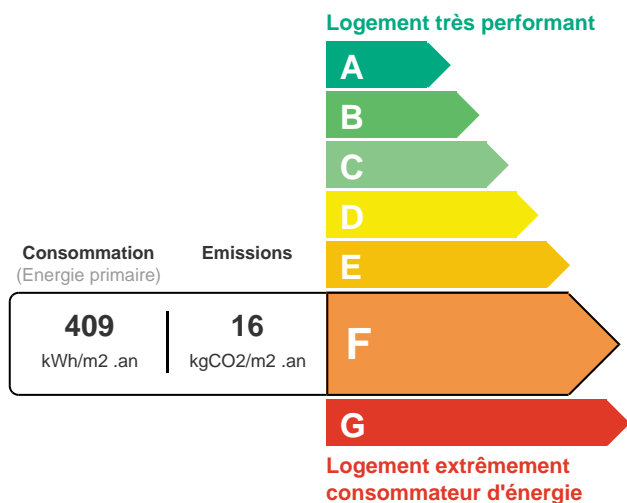
### HONORAIRES

**Honoraires à la charge de l'acquéreur** - Honoraires : 9 002 € (12.86%) - Prix du bien hors honoraires : 69 998 €  
**Taxe foncière** : 459 €  
**Nombre de lots** : 5  
Charges copropriété : 73 €

### ESTIMATION DES COÛTS ANNUELS D'ÉNERGIE

Entre 740 € et 1030 € par an - Date de l'estimation : 2023

### DPE / GES



## VOTRE AGENCE

MAXMAEL - 10, Avenue de la Gare 95250 Beauchamp - Tél : 01 34 18 75 55 / 06 58 81 64 79 - Mail : [contact@agencedulion-95.com](mailto:contact@agencedulion-95.com)