



## NOBLE & PARISIEN

VENDU

890 000 € dont 4% d'honoraires

PARIS IX - CONSERVATOIRE / RUE AMBROISE THOMAS  
Appartement 3 Pièces

surface : 74.21 m<sup>2</sup> chambre : 2 \* honoraires à la charge de l'acquéreur  
pièces : 3 étage : 4

À VENDRE – APPARTEMENT DE CARACTÈRE À RÉNOVER AVEC BALCONS – PARIS 9<sup>e</sup> CONSERVATOIRE

Situé rue Ambroise Thomas, au cœur du quartier du Conservatoire dans le 9<sup>e</sup> arrondissement, ce 3 pièces de réception est niché au 4<sup>e</sup> étage sans ascenseur d'un bel immeuble en pierre de taille, bien tenu avec gardien.

D'une surface Carrez de 77,27 m<sup>2</sup>, il bénéficie d'une double exposition Est/Ouest, de deux balcons donnant sur un passage calme, et d'un potentiel de rénovation remarquable.

Il se compose d'une entrée galerie, d'un séjour lumineux, de deux chambres, d'une cuisine indépendante, d'une salle d'eau, de WC séparés, et de nombreux rangements.

Les éléments anciens conservés — parquet en point de Hongrie, cheminées, moulures, hauteur sous plafond — en font un lieu de vie à sublimer, typiquement parisien.

Un bien rare dans un environnement recherché, à deux pas des transports, des commerces de bouche et du patrimoine culturel du 9<sup>e</sup>, idéal pour une résidence principale, un projet sur-mesure, ou un placement immobilier à forte valeur patrimoniale.

Surface loi Carrez 72,70 m<sup>2</sup> + 1,7 m<sup>2</sup> au sol pondérés pour moitié + 2 m<sup>2</sup> de balcon pondéré au tiers. Soit 74.21 m<sup>2</sup> pondérés.

Ce bien est proposé par Quality Street Immobilier, spécialiste de l'immobilier de caractère à Paris, et en Normandie.

Consommation énergétique classé E avec 253 kWh/m<sup>2</sup>/an et 55 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an d'émission de gaz à effet de serre, coût annuel estimé entre 1 540 € et 2 140 €.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

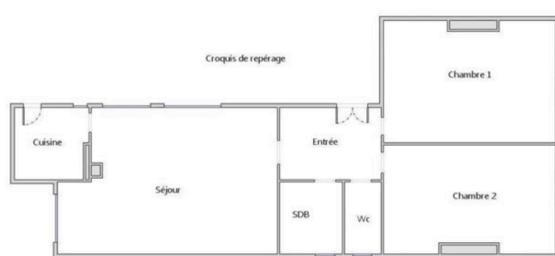
890 000 € HONORAIRES INCLUS | 855 769 € HORS HONORAIRES  
HONORAIRES : 4% TTC À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR

[Barème des prestations](#)

PARTAGER CE BIEN

NOUS CONTACTER À PROPOS DE CE BIEN

### PRÉSENTATION DES PLANS



LES PLANS SONT PRÉSENTS DANS LA FICHE DESCRIPTIVE DU BIEN

PARTAGER LES PLANS DE CE BIEN

### RÉCAPITULATIF PAR PIÈCES

NIVEAU	INTITULÉ	SURFACE	EXPOSITION	VUE
4	Entrée	5.65		
4	Séjour	24.45	Est	Sur Cour
4	Chambre 1	16.65	Sud	Sur Passage
4	Chambre 2	15.80	Sud	Sur Passage
4	Cuisine	4.10	Ouest	Sur Cour
4	Salle de bains	4.20	Ouest	Sur Cour
4	WC	1.85		

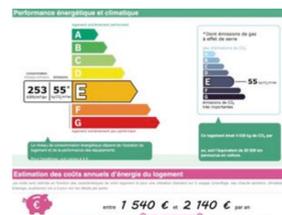
### LES CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

Année de construction : 1900  
Nombre de pièces : 3  
Nombre de chambres : 2  
Surface : 74.21 m<sup>2</sup>  
Hauteur sous plafond : 2M70  
Etage : 4  
Cuisine : Indépendante  
Salle de bain : 1  
WC : 1  
Balcon : Oui  
Cave : Oui  
Type de chauffage : Individuel  
Mode de chauffage : Gaz  
Mécanisme : Radiateur  
Taxe foncière : 850 €

### LES CARACTÉRISTIQUES DE LA COPROPRIÉTÉ

Année de construction : 1900  
Gardien : 1  
Nombre d'étages : 6  
Digicode : 1  
Interphone : 1  
Charges annuelles : 2297 €  
Nombre de lots : 31  
Nombre de lots en habitation : 15  
Quote part : 84 / 1000

### PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES



### PRÉSENTATION DU QUARTIER

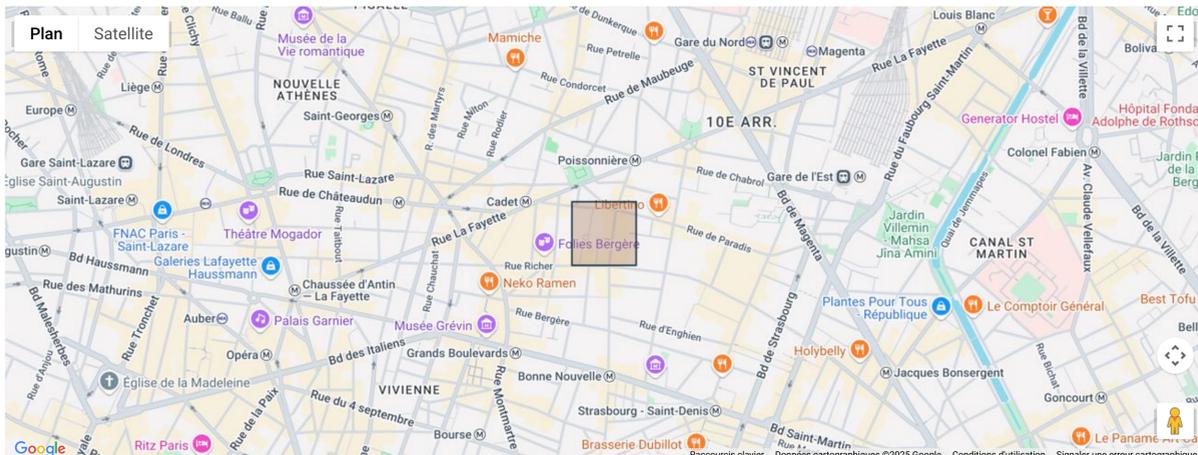
#### CONSERVATOIRE – AMBROISE THOMAS : ÉLÉGANCE PARISIENNE ET CALME CACHÉ DU 9<sup>e</sup>

Entre les Grands Boulevards, le square Montholon et les allées discrètes de la rue du Faubourg Poissonnière, le quartier du Conservatoire, autour de la rue Ambroise Thomas, offre une atmosphère rare : résidentielle, centrale, et paisible. Ce secteur, bien que niché au cœur du dynamique 9<sup>e</sup> arrondissement, séduit par sa calme élégance, son patrimoine architectural préservé et son cadre de vie recherché.

À deux pas de l'historique Conservatoire National Supérieur de Musique, cette enclave abrite de belles copropriétés pierre de taille, des cours arborées, et un tissu commerçant raffiné mêlant restaurants gastronomiques, galeries discrètes et adresses confidentielles. La proximité des métros Cadet, Notre-Dame-de-Lorette et Poissonnière renforce l'attractivité d'un quartier à la fois pratique et inspirant.

Sur le plan immobilier, ce secteur du 9<sup>e</sup> attire les amateurs de biens de caractère : appartements familiaux avec cachet, 3 ou 4 pièces haussmanniens, balcons filants, parquets anciens, moulures et hauteurs sous plafond y sont monnaie courante. Les biens situés dans les rues calmes du quartier — Ambroise Thomas, Bergère, Sainte-Cécile — bénéficient d'une forte valorisation patrimoniale et d'une demande constante.

S'installer dans ce coin du Paris IX, c'est faire le choix d'un Paris authentique, vivant mais serein, élégant sans ostentation, dans l'un des secteurs les plus prisés de la Rive Droite.



#### TRANSPORTS

- Station de métro
- Station de bus
- Location de voiture
- Station essence
- Parking
- Vélib

#### LOISIRS ET SORTIES

- Bibliothèque
- Cinéma
- Musée
- Galerie d'art
- Salle de sport
- Parcs

#### COMMERCES

- Restaurants
- Pharmacie
- Epicerie
- Boulangerie
- Supermarché

#### SERVICES PUBLICS ET ÉDUCATION

- Mairie
- Hôpital
- Bureau de poste
- Crèche
- Ecole
- Collège
- Lycée

CE BIEN VOUS A PLU ?  
NE PASSEZ PAS À CÔTÉ DE VOTRE HISTOIRE...

PARTAGER CE BIEN

NOUS CONTACTER À PROPOS DE CE BIEN

SOYEZ LES PREMIERS AU COURANT DE NOS NOUVEAUTÉS

VOTRE EMAIL...

RECEVOIR

