

Exemple de bien analysé par PhantHome (Paris 7ème)

Appartement ancien avec cachet - 3/4 Pièces

Quartier Gros Caillou (Paris 7ème)

Prix de vente affiché : 1 420 000 €

Source : Agence Immobilière partenaire

Exemple fictif dans le cadre de la démonstration PhantHome

[Retour à l'espace client](#)



Adresse

Rue Saint-Dominique - Paris 7ème

Gros-Caillou – Appartement ancien rénové, dernier étage avec vue dégagée

Situé dans le quartier recherché du **Gros Caillou**, à proximité immédiate du Champ de Mars et de la rue Saint-Dominique, cet appartement 3/4 pièces d'environ **88 m² Carrez** propose un parfait équilibre entre charme de l'ancien et confort moderne.

Traversant, bénéficiant d'une **triple exposition Sud / Ouest / Est**, il offre une belle pièce de vie avec parquet en point de Hongrie, cheminées décoratives, moulures, et une hauteur sous plafond de près de 3 mètres.

Disposition idéale : entrée, double séjour, deux grandes chambres (possibilité bureau ou troisième chambre), cuisine indépendante, salle de bain avec fenêtre, WC séparés.

Une **cave saine** complète ce bien. Possibilité d'acquisition en sus d'une place de parking dans l'immeuble voisin.

[Télécharger la fiche du bien](#)

[Télécharger les diagnostics](#)



- Type de bien
Appartement ancien
- Surface habitable
88 m²
- Nombre de pièces
3 à 4 pièces
- Nombre de Salles bain
1
- Classe d'énergie
D
- GES
Non communiqué
- Ascenseur
oui
- Étage du bien
5ème étage
- Nombre total d'étages
6
- Places de Parking
Optionnelle
- Nature du bien
Haussmannien
- Année de construction
1890
- Charges de copropriété
3200 € / an
- Taxe foncière
2450 €
- Nombre de chambres
2

Avant Négociation :
Estimation des Frais de Notaires (7,5%) : 106 500 €
Total hors honoraires PhantHome : 1 526 000 €

Analyse des transactions réalisées à proximité



Rapport de Visite du 13 février 2025



Points positifs

- Bel **étage élevé (5ème avec ascenseur)** dans un immeuble ancien de standing.
- Très **belle luminosité** grâce à une **triple exposition Sud / Ouest / Est**.
- **Vue dégagée sur cour arborée**, sans vis-à-vis direct.
- **Appartement ancien avec cachet** : parquet en point de Hongrie, moulures, cheminées décoratives, hauteur sous plafond de **2,90 m**.
- **Disposition idéale** : entrée, double séjour, deux grandes chambres (possibilité bureau ou troisième chambre), cuisine indépendante, salle de bain avec fenêtre, WC séparés.
- **Cave saine** incluse (environ 8 m³).
- Possibilité d'acquisition d'une **place de parking dans l'immeuble voisin** (non prioritaire mais appréciée).
- Parties communes **en bon état**.
- **Quartier recherché (Gros Caillou)**, à deux pas du Champ de Mars et de la rue Saint-Dominique, commerces de proximité immédiate, transports accessibles à pied (métro 8 / RER C).
- **Aucune procédure** en cours dans la copropriété (à confirmer avec le syndic).



Points négatifs

- **DPE : Classe D**, GES à confirmer → demander le diagnostic complet pour vérifier les consommations précises.
- Charges de copropriété relativement élevées : **3200 €/an**.
- Taxe foncière : **2450 €/an**.
- Pas de possibilité de **faire du feu de cheminée** à Paris (cheminées uniquement décoratives).
- **Pas de climatisation**.
- **Parking non inclus** (option à proximité).
- Isolation phonique côté rue à vérifier (même si la vue principale donne sur cour).
- Vérifier l'état des fenêtres si double vitrage récent ou non (potentiel d'amélioration thermique).
- Aucun aménagement PMR (non prioritaire dans le cadre de cette recherche mais à noter).
- **Prix positionné dans la tranche haute du secteur**, à justifier par l'état général et les prestations.



Avis de Phanthome

- C'est un appartement qui réunit de nombreux atouts recherchés dans le secteur : **étage élevé, belle luminosité, cachet de l'ancien, triple exposition, vue dégagée**.
- La **hauteur sous plafond (2,90 m)**, le parquet en point de Hongrie, les moulures et les cheminées apportent un vrai charme à l'ensemble.
- La **disposition actuelle est fonctionnelle** : double séjour agréable, deux grandes chambres avec possibilité de bureau ou troisième chambre.
- La salle de bain avec fenêtre est un vrai plus dans Paris, tout comme la présence de la cave saine et la possibilité de parking à proximité.
- Le bien semble **entretenu avec soin**, les parties communes sont en bon état et l'environnement immédiat est qualitatif (proche Champ de Mars, rue Saint-Dominique, commerces, écoles, métro).
- Les charges de copropriété sont **relativement élevées**, mais cohérentes avec l'immeuble et son standing.
- **DPE en classe D** : acceptable pour de l'ancien, mais il pourrait être intéressant de vérifier les possibilités d'amélioration (fenêtres, isolation, chauffage).
- **GES à confirmer** : demander le diagnostic complet.
- **Cheminées uniquement décoratives** (pas d'usage autorisé à Paris).
- Pas de climatisation (non éliminatoire, mais à savoir).
- **Prix positionné en haut de fourchette du secteur**, ce qui semble justifié par l'étage, les prestations et l'état général du bien, mais une marge de négociation reste à envisager.

Le prix de vente semble positionné en haut de la fourchette du secteur.

**Un prix cible entre 1 320 000 € et 1 360 000 €
semble plus cohérent au vu des comparables récents.**

[Retour à l'espace client](#)

