



ETAT GENERAL / VOLUME / EMPLACEMENT

LE PERREUX SUR MARNE 94170

**Guy HOQUET NOGENT-
SUR-MARNE**45 rue des Héros Nogentais
94130 Nogent-sur-Marne**0664616904**

ETAT GENERAL / VOLUME / EMPLACEMENT

À quelques minutes à pied de toutes les commodités (centre-ville, RER A et RER E), nichée dans un véritable havre de paix, découvrez cette charmante maison en parfait état, à la décoration soignée.

Au rez-de-chaussée, une entrée dessert un vaste espace de vie de plus de 60 m² comprenant un séjour, un salon, une salle à manger et une cuisine américaine entièrement équipée. Un poêle à bois apporte chaleur et convivialité à cet espace ouvert, qui s'ouvre sur une grande terrasse entourée de verdure.

À l'étage, une suite parentale de plus de 33 m² avec dressing (possibilité de rediviser en deux chambres), une seconde chambre, ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

Au deuxième étage, deux autres chambres avec rangements intégrés et une seconde salle d'eau avec WC. Combles accessibles.

La maison repose sur un sous-sol total aménagé en atelier, chaufferie, buanderie et garage (1 voiture), avec un accès direct au jardin arboré. Deux places de stationnement supplémentaires sont disponibles à l'intérieur de la propriété.

175 m²**8 pièce(s)****4
chambres****2 sde****2 parking(s)**

Fiche technique du bien

Nombre étages	3
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1949
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	3
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Individuelle
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert,GarageFerme
Nombre places parking	2

Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-04-04 07:59:06
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	225 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2840€ et 3910€ au 04/04/2025