



## Appartement familial de 5 pièces de 121 m<sup>2</sup> avec Balcons - Parking + Cave

NOGENT SUR MARNE 94130

**796 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
FONTENAY SOUS BOIS

274 Avenue de la République  
94120 Fontenay-sous-Bois

01 48 75 25 25

## Appartement familial de 5 pièces de 121 m<sup>2</sup> avec Balcons - Parking + Cave

Au coeur du très recherché secteur Bois-Baltard, dans la résidence privée et sécurisée du « Château de Beauté », ce spacieux appartement traversant de 121m<sup>2</sup> offre un cadre de vie aussi confortable que privilégié. Orienté Nord-Est / Sud-Ouest, il se situe à quelques pas du RER A Nogent-sur-Marne, du bois, des bords de Marne et des commerces animés de la place Leclerc, sans oublier la proximité immédiate des établissements scolaires réputés Albert-de-Mun et Institut Montalembert.

Dès l'entrée, vous serez séduit par une pièce de vie de 40m<sup>2</sup> baignée de lumière (possibilité 4e chambre), prolongée par un balcon de 9m<sup>2</sup> où prendre le petit-déjeuner face aux premiers rayons du soleil.

La cuisine dînatoire sur-mesure, au design italien, ravira les gourmets grâce à son électroménager Siemens haut de gamme : réfrigérateur américain distribuant eau plate et gazeuse ainsi qu'une cave à vin intégrée.

Parfaitement isolé, l'espace nuit dessert trois chambres dont l'une s'ouvre sur un second balcon de 7m<sup>2</sup> orienté Sud-Ouest, avec vue sur le jardin arboré et le toit végétalisé de la copropriété. Trois dressings permettent d'organiser aisément les affaires de la famille, tandis qu'une salle de bain, une salle d'eau avec WC et un WC séparé assurent un confort quotidien.

L'appartement dispose d'une alarme connectée avec détecteurs d'ouverture et capteurs photos, tandis que la résidence, dotée d'un gardien, d'une installation de vidéosurveillance, d'un ascenseur installé en 2025 et d'une électricité des parties communes entièrement refaite cette année, garantit une sérénité

absolue. Les lieux communs comprennent également un local à vélos fermé et une salle de sport en sous-sol ouverte sur le jardin, offrant ainsi un accès direct aux activités de remise en forme.

Une cave saine et une place de parking sécurisée en sous-sol complètent le bien, et l'acquisition d'un box fermé reste possible en option.

Si vous recherchez un appartement familial lumineux, prêt à vivre, doté de prestations soignées et d'une situation privilégiée entre nature et commodités, contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et découvrir ce bien rare !

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques <https://www.georisques.gouv.fr>

|                    |            |            |       |       |              |
|--------------------|------------|------------|-------|-------|--------------|
| 121 m <sup>2</sup> | 5 pièce(s) | 3 chambres | 1 sdb | 1 sde | 1 parking(s) |
|--------------------|------------|------------|-------|-------|--------------|

## Fiche technique du bien

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Etage  | 2                         |
| Nombre étages  | 3                         |
| Accès RER  | 2 min                     |
| Provision sur charges                                | 700 €                     |
| Bien en copropriété                                  | Oui                       |
| Nb Lots Copropriété                                  | 122                       |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 8400 €                    |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Surface séjour                                       | 40 m <sup>2</sup>         |
| Année construction                                   | 1970                      |
| Fenêtres   | PVC Simple Vitrage        |
| Salle(s) de bains                                    | 1                         |

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Salle(s) d'eau                     | 1                    |
| WC                                 | 2                    |
| Cuisine                            | Indépendante Equipée |
| Type Chauffage                     | Collectif            |
| Eau chaude                         | Collective           |
| Etat intérieur                     | Excellent            |
| Nombre de caves                    | 1                    |
| Nombre de balcons                  | 2                    |
| Type de Stationnement              | Couvert              |
| Nombre places parking              | 1                    |
| Gardien                            | Oui                  |
| Date ERP                           | 2025-08-05 05:50:28  |
| Diagnostic Energétique             | Oui                  |
| Valeur consommation énergie finale | 254 kWh/m2 par an    |
| Conso Energ                        | 271 kWh/m2 par an    |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2700€ et 3700€

Photos du bien



