



MAISON - POTENTIEL - VOLUME

NOGENT SUR MARNE 94130

450 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET NOGENT-
SUR-MARNE**

45 rue des Héros Nogentais
94130 Nogent-sur-Marne

0664616904

MAISON - POTENTIEL - VOLUME

Guy Hoquet Nogent-sur-Marne vous propose, route de Stalingrad, une maison de ville de 77 m² habitables élevée sur sous-sol total, implantée sur une parcelle de 129 m² avec jardinet arboré sur l'avant et l'arrière. Construite dans les années 1920-1930, la maison a conservé l'ensemble de ses éléments d'époque : parquet bois, moulures, rosaces, et deux belles cheminées en marbre (rouge royal et blanc veiné). À rénover entièrement.

La distribution s'organise autour d'une entrée, d'un double séjour traversant agrémenté de ses cheminées d'époque et donnant à la fois sur la rue et sur le jardin, de 2 chambres (possibilité 3 -ème), d'un dressing pouvant aisément se transformer en bureau ou chambre d'enfant, d'une cuisine, d'une salle d'eau avec douche et d'un WC séparé. Le sous-sol total accueille buanderie, cave et rangements, avec une réelle possibilité d'aménagement en pièce de vie supplémentaire selon la hauteur sous plafond. Projet idéal pour primo-accédants, investisseurs ou amateurs de réhabilitation patrimoniale : volumes et hauteurs sous plafond permettent de repenser entièrement la distribution, et les combles sont à étudier pour la création éventuelle d'une surface supplémentaire (sous réserve d'étude de faisabilité). Emplacement de premier choix, à proximité immédiate du RER A Nogent-sur-Marne (Châtelet en environ 15 minutes), des commerces, écoles, marché, du Bois de Vincennes et des bords de Marne.

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

77 m²

4 pièce(s)

2
chambres

1 sde

Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	2
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1930
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Indépendante
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Nombre de caves	1
Date ERP	2026-04-24 21:14:17
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie	

finale	359 kWh/m2 par an
Conso Energ	365 kWh/m2 par an
Surface terrain	129 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2550€ et 3460€

Logement à consommation énergétique excessive

Photos du bien







