



## EMPLACEMENT - RER A - POTENTIEL

NOGENT SUR MARNE 94130

**469 000 € \***

\* 469 000 € honoraires inclus

444 500 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.51% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET NOGENT-  
SUR-MARNE

45 rue des Héros Nogentais  
94130 Nogent-sur-Marne

0664616904

## EMPLACEMENT - RER A - POTENTIEL

Nogent-sur-Marne : emplacement d'exception, calme absolu et fort potentiel.

Situé au sein d'une voie privée résidentielle dans l'un des secteurs les plus recherchés de Nogent-sur-Marne, cet appartement de 67,01 m<sup>2</sup> loi Carrez, situé au 3<sup>e</sup> étage sans ascenseur, offre un cadre de vie rare : calme, luminosité, environnement arboré et proximité immédiate des transports.

À seulement 3 minutes à pied du RER A, avec un arrêt de bus à 50 mètres, l'adresse bénéficie également d'un accès rapide aux commerces, marchés, établissements scolaires, bords de Marne et au bois de Vincennes. Un emplacement idéal pour profiter du confort du Grand Paris, sans en subir les nuisances.

L'appartement se compose aujourd'hui d'un double séjour lumineux de 29 m<sup>2</sup> ouvrant sur un balcon, d'une chambre, d'une cuisine indépendante, d'une salle de bains et de nombreux rangements.

Sa distribution offre une réelle possibilité de création d'une seconde chambre dans le double séjour peut être envisagée par simple cloisonnement, sans modification structurelle.

Le balcon de 5 m<sup>2</sup> bénéficie d'une agréable vue dégagée sur la voie privée et son environnement arboré.

Une grande cave et un box privatif complètent ce bien. Une possibilité de stationnement de surface supplémentaire peut également être envisagée via l'association des riverains.

L'appartement est situé dans une copropriété bien entretenue de 14 lots d'habitation, avec un

ravalement de façade récent.

Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir, notamment concernant la cuisine, la salle de bains et la remise au goût du jour générale. Un bien à fort potentiel, idéal pour un acquéreur souhaitant créer un intérieur à son image dans une adresse recherchée.

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

Renseignements et visites : Pierre Peyrard - 06 32 59 98 70 pierre.peyrard@guyhoquet.com RSAC : 509239323

67 m<sup>2</sup>

3 pièce(s)

1  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	3
Nombre étages	3
Dernier étage	Oui
Accès RER	3 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	14
Charges annuelles (ALUR)	3600 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1963
Fenêtres	Simple et double vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1

Cuisine	Indépendante Equipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective millièmes
Etat intérieur	A rénover
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Date ERP	2026-05-11 20:17:23
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	310 kWh/m2 par an
Conso Energ	315 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1960€ et 2720€

Photos du bien





