



DUPLEX - 3 PIÈCES - 72.57 m² CARREZ - COMBLES AMÉNAGÉS - CAVE & BOX

NOGENT SUR MARNE 94130

519 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
NOGENT-SUR-MARNE**

45 rue des Héros Nogentais
94130 Nogent-sur-Marne

06 64 61 69 04

DUPLEX - 3 PIÈCES - 72.57 m² CARREZ - COMBLES AMÉNAGÉS - CAVE & BOX

Situé dans une rue résidentielle recherchée de Nogent-sur-Marne, au 3ème et dernier étage d'un immeuble ancien de caractère, découvrez cet appartement traversant de 54,33 m² Loi Carrez, complété par des combles aménagés, portant la surface totale à 72,57 m² Carrez et au sol à 93,96 m².

L'appartement bénéficie d'une agréable exposition Est/Ouest et d'une distribution fonctionnelle. Il se compose d'une entrée, d'un séjour de 25,27 m², d'une cuisine séparée, d'une chambre principale avec dressing, ainsi que d'une salle d'eau et de WC.

Les combles aménagés offrent des espaces supplémentaires comprenant notamment un bureau, une seconde chambre et une salle de bains, permettant de profiter pleinement du volume disponible.

Le bien dispose d'un chauffage individuel au gaz avec chaudière à condensation et d'une production d'eau chaude individuelle. Le DPE est classé E.

Une cave privative ainsi qu'un box fermé en sous-sol complètent ce bien. Les copropriétaires bénéficient également d'une cour intérieure commune et d'un jardin d'agrément.

La copropriété bénéficie de charges courantes d'environ 980 € par an, soit environ 82 € par mois, comprenant notamment l'entretien des parties communes, le syndic, l'assurance de l'immeuble et l'eau

froide.

La façade a été ravalée en 2016 et la toiture entièrement refaite en 2017. Aucun travaux majeur n'est actuellement voté nécessitant un appel de fonds extraordinaire immédiat.

À proximité, vous profiterez des commerces, établissements scolaires et transports, avec notamment les RER A et E accessibles dans le secteur.

DPE : E

Surface Loi Carrez : 72,57 m²

Surface totale au sol : 93,96 m²

Cave + box fermé

Prix de vente : 519 000 €

Contact : 06.66.31.23.32

ARNAUDIES Alexandre - EI, agent commercial pour l'agence Guy Hoquet Nogent-sur-Marne, immatriculé au RSAC de Créteil sous le n° 979 062 940.

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

72.57 m ²	3 pièce(s)	2 chambres	1 sdb	1 sde
----------------------	------------	---------------	-------	-------

Fiche technique du bien

Etage	3
Nombre étages	4
Dernier étage	Oui
Accès Bus	2 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	16
Charges annuelles (ALUR)	1200 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1930

Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Meublée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Individuelle
Etat intérieur	Bon
Nombre de caves	1
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2026-07-29 06:12:27
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	288 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	283 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1950€ et 2660€

Photos du bien







