VENDÔME ESTATE



# MAISON DE CHARME - 100M2 - JARDIN 275m2 - 94500

CHAMPIGNY SUR MARNE

Sur demande

| | | |
|---|---|---|
| Maison<br>100,0 m2 275,0 m2 | Pièces: 5<br>Chambres: 3 | Salle de bain: 2 |

Champigny-sur-Marne, quartier Le Plant.
Maison de charme avec jardin et beaux éléments anciens

À environ 10 minutes à pied de la future gare Champigny-Centre de la ligne 15 Sud, dont la mise en service est prévue en 2027.

Cette maison de caractère bénéficie d'un joli jardin de plain-pied de 275 m².
Sa façade en briques rouges, sa toiture en tuiles et ses éléments anciens préservés lui confèrent un charme authentique. À l'intérieur, parquets, cheminée fonctionnelle, bel escalier en bois et peintures murales d'origine composent un cadre chaleureux et singulier.

La maison développe 96,60 m² Loi Carrez sur deux niveaux, complétés par de généreuses surfaces annexes.

Le rez-de-chaussée comprend une entrée, un séjour, une cuisine indépendante, une seconde pièce pouvant accueillir une chambre ou une salle à manger, une salle de bains et des toilettes séparées. À l'étage, un palier dessert deux pièces mansardées, une penderie et une salle d'eau avec toilettes.

Une véranda de 6,40 m² et un vaste sous-sol de 59,50 m² avec des fenêtres, aménageable et avec une hauteur sous plafond de 2,40 m, complètent l'ensemble.

Un garage de 35 m² offre un potentiel de réaménagement, sous réserve des autorisations nécessaires.

Des travaux de modernisation permettront de révéler tout le potentiel de cette maison et de lui apporter un confort contemporain tout en conservant son caractère.
Fausse septique.
Bien soumis au statut de la copropriété. Vente comprenant 3 lots. Copropriété de 23 lots.
Charges 178 euros par trimestre.

DPE : F ( Logement à consommation énergétique excessive).

Prix : 425 000 € honoraires inclus.
Honoraires à la charge de l'acquéreur : 5 % TTC du prix hors honoraires.
Prix hors honoraires : 404 761,90 €.

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























## Détails

1er niveau :

- Entrée
- Veranda
- Double salon avec les cheminées
- Chambre
- Salle de bain
- Cuisine

## Les +

- Beaucoup de dépéndances
- Charme authentique
- parquet, moulures, cheminées, poutres apparentes
- Grand garage fermé

## Information légale

- Énergie - Consommation conventionnelle**337 kWh/m².an (F)**
- Énergie - Estimation des émissions **61 kg CO2/m².an (E)**
- Bien soumis au statut de la copropriété
- Vente comprenant 3 lots
- Copropriété de 23 lots.

- WC

2ème niveau :

- 1 chambre
- 1 bureau
- 1 salle de douche et dressign
- Jardin
- Garage fermé

- Charges 178 euros par trimestre.
- Prix : 425 000 € honoraires inclus.
- Honoraires à la charge de l’acquéreur : 5 % TTC du prix hors honoraires.
- Prix hors honoraires : 404 761,90 €.

---

VENDOME ESTATE 9, av Rapp 75007 Paris
Email : contact@vendome-estate.com, tel. +33 (0)1 45 33 81 16 site www.vendome-estate.com
Carte de Transaction Immobilières N° CPI 7501201500000883
RCS Paris – 517436036 - N° TVA FR48517436036