

Votre conseiller : Nicolas MACHADO
OLLIVIER IMMOBILIER
128 Bis boulevard de Creteil
94100 ST MAUR DES FOSSES
nicolas.machado@ollivierimmobilier.com
09.83.90.79.63
06 42 42 44 23
www.ollivierimmobilier.com

A VENDRE TYPE 4 - 62.1 m² - CHAMPIGNY SUR MARNE - MAROC - 212 000 €



À Champigny-sur-Marne, à proximité des commerces, des écoles et des transports, cet appartement traversant de 4 pièces offre une distribution fonctionnelle et de belles possibilités d'aménagement. Situé en étage, il conviendra aussi bien à ceux qui recherchent leur résidence principale qu'à des acquéreurs souhaitant personnaliser leur futur logement.

Dès l'entrée, vous découvrirez un séjour double offrant un espace de vie agréable, avec la possibilité d'organiser distinctement un salon et un coin repas. La cuisine indépendante peut être repensée et, sous réserve de faisabilité technique, ouverte sur le séjour pour créer une pièce de vie plus généreuse.

Actuellement composé de deux chambres, l'appartement permet également d'envisager une troisième chambre en réaménageant le séjour double, tout en conservant un salon indépendant. Une salle d'eau et des toilettes séparées complètent l'agencement.

Des travaux de rafraîchissement, notamment dans la cuisine, permettront de moderniser les espaces selon vos goûts. Les fenêtres sont déjà équipées de double vitrage. Classé G au diagnostic de performance énergétique, le logement dispose d'un chauffage individuel avec une chaudière à remplacer : un point à intégrer dans votre projet de rénovation et d'amélioration énergétique.

Une cave apporte un espace de rangement supplémentaire. La résidence bénéficie également d'un parking sécurisé réservé aux résidents, avec stationnement libre sur des emplacements non privatifs.

Un appartement évolutif, offrant le choix entre un séjour double et trois chambres, dans un secteur recherché de Champigny-sur-Marne.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2820 à 3860 euros (année 2023).
Logement à consommation énergétique excessive : classe G.

CARACTERISTIQUES

- **Rez-de-chaussée**
- **Surface de 62.1 m²**
- **Séjour de 24.36 m²**
- **4 pièces**
- **2 chambres**
- **1 salle**

REFERENCE

Référence : **5391**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**212 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Charges mensuelles :	**60,67 €/mois**

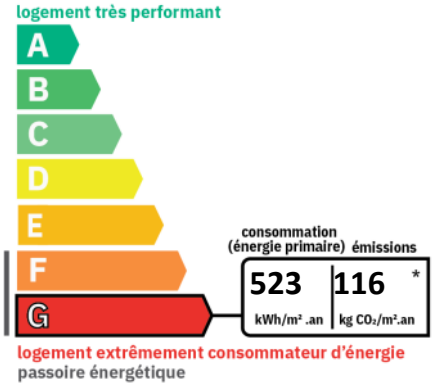
COPROPRIETE

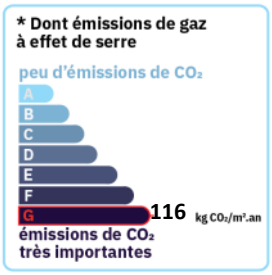
Statut :	**Soumis au statut de la copropriété**
Copropriété de :	**219 lots**
Charges courantes :	**2 192 €/an en moyenne**
Procédure en cours :	**Non**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**1 414 €/an**
Travaux à prévoir :	**Rafraîchissement**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT





CONNEXION INTERNET

Cuivre DSL : de 3 à 8 Mbit/s
Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

A VENDRE TYPE 4 - 62.1 m² - CHAMPIGNY SUR MARNE - MAROC - 212 000 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	**Est-ouest**
Construit en :	**1958**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Rez-de-chaussée :	**Oui**
Caves :	**1**
Interphone :	**Oui**
Digicode :	**Oui**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles d'eau :	**1**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/GAZ**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Gaz**
Eau froide :	**COLLECTIF**

INFORMATIONS SUR LA VILLE

CHAMPIGNY SUR MARNE est une ville de 77 724 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 30% de maisons et 70% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 7.7 % d'artisans, commercants et chefs d'entreprise, 18.6 % de cadres, 28 % de professions intermédiaires, 27.1 % d'employés et de 18.6 % d'ouvriers.

Superficie :	**11 km²**
Densité :	**7 066 habitants/km²**
Nombre total de logements :	**33 528**
Résidences principales :	**31 350**
Résidences secondaires :	**334**
Logements vacants :	**1 844**
Part de logements loués :	**53 %**
Part de logements sociaux :	**34 %**
Part d'appartements :	**70 %**
Part de 4 pièces :	**27 %**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**6.3 m²**
Sejour double :	**24.4 m²**
Cuisine :	**6.9 m²**
Chambre 1 :	**9.1 m²**
Chambre 2 :	**10.2 m²**
Salle d'eau :	**4.2 m²**
Wc :	**1.1 m²**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Crèche
LES CHERUBINS LA NATURE ENCHANTEE

Ecole maternelle
ECOLE MATERNELLE JACQUES DECOUR
ECOLE MATERNELLE P TIT GIBUS (5 mins à pied)

Ecole primaire
ECOLE ELEMENTAIRE JACQUES DECOUR
ECOLE PRIMAIRE PALISSY BERNARD
ECOLE PRIMAIRE PRIVEE SAINT ANDRE

Supermarché / Supérette
ASIALAND
BIOCOOP (5 mins à pied)
NETTO
PRAVINA





