



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 - 227 000 €



Idéalement situé à Champigny-sur-Marne, à proximité des commerces, écoles et transports, cet appartement traversant de 4 pièces bénéficie d'une distribution fonctionnelle et d'un beau potentiel d'aménagement.

Il se compose d'une entrée, d'un séjour double offrant un agréable espace de vie et d'une cuisine indépendante pouvant être repensée et ouverte sur le séjour afin de créer une pièce de vie plus spacieuse et conviviale.

Actuellement configuré avec deux chambres et un séjour double, l'appartement offre également la possibilité de créer une troisième chambre tout en conservant un séjour indépendant.

Il dispose également d'une salle d'eau et de WC séparés.

Quelques travaux de rafraîchissement permettront de remettre l'appartement au goût du jour et de le personnaliser selon ses envies.

L'appartement bénéficie déjà de fenêtres en double vitrage. Classé G au DPE, il est équipé d'un chauffage individuel avec une chaudière à remplacer, permettant d'envisager une amélioration de sa performance énergétique.

Une cave complète le bien.

La résidence dispose également d'un parking sécurisé réservé aux résidents, avec stationnement libre sur des emplacements non privatifs.

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

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **227 000 €**

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**

REFERENCE

Référence : **5391**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



consommation
(énergie primaire) émissions
523 **116** *
kWh/m².an kg CO₂/m².an

logement extrêmement consommateur d'énergie
passoire énergétique

* Dont émissions de gaz
à effet de serre

peu d'émissions de CO₂

A

B

C

D

E

F

G

116 kg CO₂/m².an

émissions de CO₂

très importantes

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 - 227 000 €

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, commerçants 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 / EMBLACEMENT



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 (7 mins à pied)
PRAVINA

