

# Dossier #2245



champigny sur Marne  
Delphine Tchilinguirian - 0699711438

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

|                           |             |                       |                 |
|---------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|
| Catégorie du bien         | Ancien      | Meublé                | Non             |
| Type du bien              | Appartement | Etage                 | 1               |
| État                      | Bon état    | Année de construction |                 |
| Orientation               | Est         | Gardien               | Non             |
| Nombre de pièces          | 4           | Taxe foncière         | 1500 €          |
| Nombre de chambres        | 2           | Garage                | Non             |
| Surface                   | 94 m²       | Parking               | Oui             |
| Cave                      | Oui (5m²)   | Ascenseur             | Oui             |
| Balcon                    | Oui         | Cheminée              | Non             |
| Bien soumis à la copro    | Oui         | Sous-sol              | Non             |
| Nombre total de lots      | 50          | Charge honoraires     | Vendeur         |
| Charges annuelles du bien | 3600€       | <b>Prix</b>           | <b>295000 €</b> |
| Procédure en cours        | Non         |                       |                 |

## INFORMATIONS TECHNIQUES

### Extérieur

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Matériau de Construction  | Ne sait pas      |
| Qualité du Ravalement     | Bon              |
| Ancienneté du Ravalement  | Ne sait pas      |
| Isolation par l'extérieur | Non              |
| Aspect visuel             | Aucunes fissures |

### Isolation thermique

|                                                |                           |
|------------------------------------------------|---------------------------|
| Fenêtres                                       | PVC                       |
| Vitrages                                       | Double vitrage            |
| Volets                                         | Mécaniques et électriques |
| Isolation des circuits eau chaude              | Ne sait pas               |
| Isolation des murs par l'intérieur             | Non                       |
| Isolation des planchers bas                    | Oui                       |
| Isolation de la toiture                        | Oui                       |
| Présence de végétation protectrice à proximité | Non                       |
| Exposition de la pièce de vie                  | Est                       |

### Chauffage

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Énergie                      | Fioul               |
| Mode de chauffage            | Chauffage collectif |
| Radiateurs                   | Eau chaude          |
| Isolation par l'extérieur    | Non                 |
| Thermostat                   | Avec thermostat     |
| Ancienneté de l'installation | Ne sait pas         |
| Eau chaude                   | Ballon électrique   |

### Gestion de l'eau / Assainissement

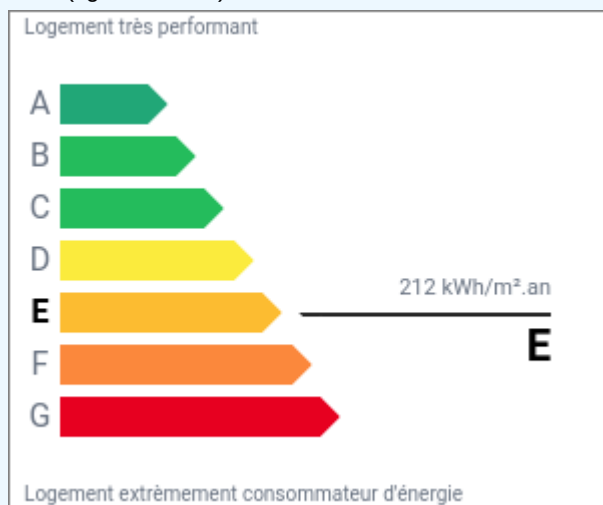
|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Récupération d'eau                | Non |
| Réducteur débit d'eau sur robinet | Non |
| Chasse d'eau double débit         | Oui |
| Type assainissement               | -   |

### Ventilation

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Ventilation naturelle | Naturelle |
| Traces d'humidité     | Non       |

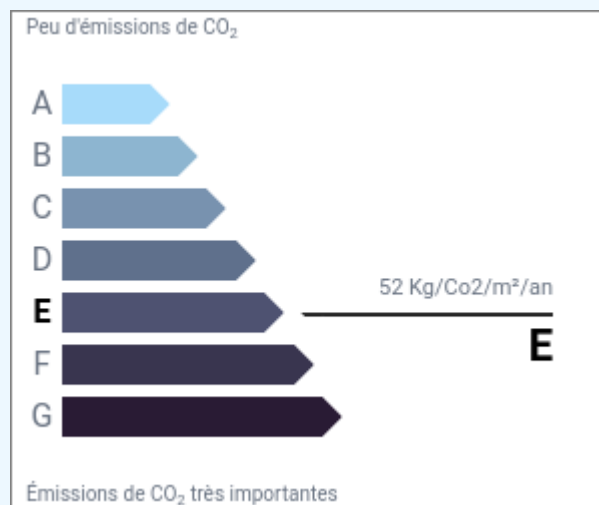
## DPE

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Ce bien est-il soumis au DPE/GES ? | Oui        |
| Date de réalisation du DPE         | 27/04/2022 |
| DPE (KWH/m².an)                    | 212        |
| GES (kg CO <sub>2</sub> /m²/an)    | 52         |



## GES

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Classification GES       | E          |
| Classification DPE       | E          |
| DPE date référence conso | 01/01/2021 |
| DPE Cout Conso annuelle  | -          |



## PIÈCES

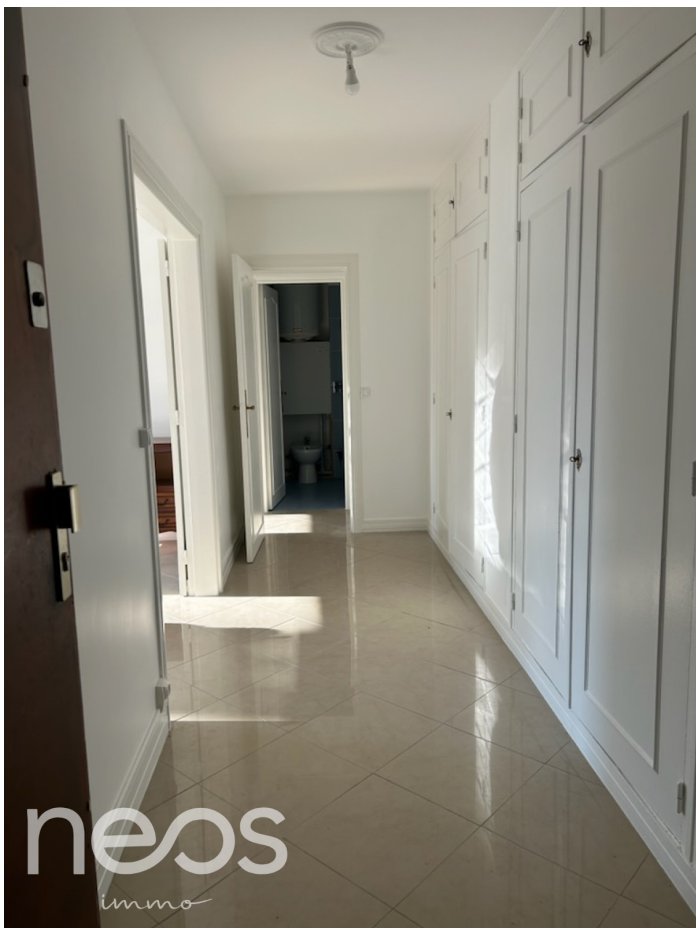
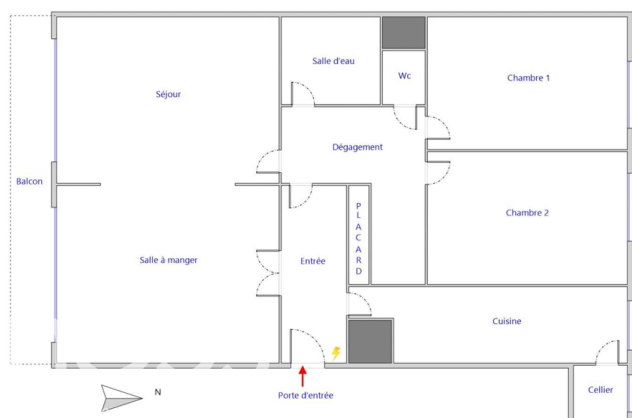
| Pièce       | Surface              | Commentaire |
|-------------|----------------------|-------------|
| Entrée      | 7.1 m <sup>2</sup>   | -           |
| Dressing    | 2.2 m <sup>2</sup>   | -           |
| Cuisine     | 10.52 m <sup>2</sup> | -           |
| Cellier     | 1.67 m <sup>2</sup>  | -           |
| Séjour      | 36.87 m <sup>2</sup> | -           |
| Dégagements | 3.36 m <sup>2</sup>  | -           |
| Salle d'eau | 3.5 m <sup>2</sup>   | -           |
| WC          | 1 m <sup>2</sup>     | -           |
| Chambre 1   | 12.69 m <sup>2</sup> | -           |
| Chambre 2   | 14.84 m <sup>2</sup> | -           |
| Garage      | 11.92 m <sup>2</sup> | -           |
| Entrée      | -                    | -           |

## DESCRIPTION

### Bel appartement T3/4 avec balcon filant

Découvrez cet appartement traversant de 94,11 m<sup>2</sup> au premier étage d'un immeuble sécurisé. L'entrée sur un couloir qui offre de nombreux rangements, dessert la cuisine équipée, le double séjour avec un balcon (6,6m<sup>2</sup>) apportant lumière et espace supplémentaire, le coin nuit avec salle d'eau, wc indépendant et 2 grandes chambres. Possibilité de faire la 3e chambre parfaitement incluse dans le coin nuit. Une cave et un grand box (11.92m<sup>2</sup>) complète ce bien. L'appartement offre un potentiel de transformation en T4, à personnaliser à votre goût. Idéal pour une famille ou un couple recherchant un espace de travail à domicile ou une chambre supplémentaire. Emplacement idéal : Cet appartement bénéficie d'une localisation privilégiée, à proximité immédiate des commerces, des écoles, et des transports. Véritables atouts : La luminosité vient sublimer les généreuses surfaces des pièces principales, grâce à ses baies vitrées. Grandes chambres (12.69 et 14.84 m<sup>2</sup>) DPE non contraignant. Bien intéressant pour investissement locatif, forte demande sur le secteur ou pour s'installer en famille. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

## PHOTO(S)





NEOS IMMO – Entreprise à Mission SAS au capital de 5 000 €,  
9/11 avenue de l'Alma 94210 La Varenne saint Hilaire [contact@neos-immo.com](mailto:contact@neos-immo.com)  
Enregistrée au Registre du Commerce et des sociétés de Créteil sous n° 900018193,  
Titulaire de la carte professionnelle CPI94012021000000084 délivrée par Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris  
Garantie financière 120.000 € GALIAN