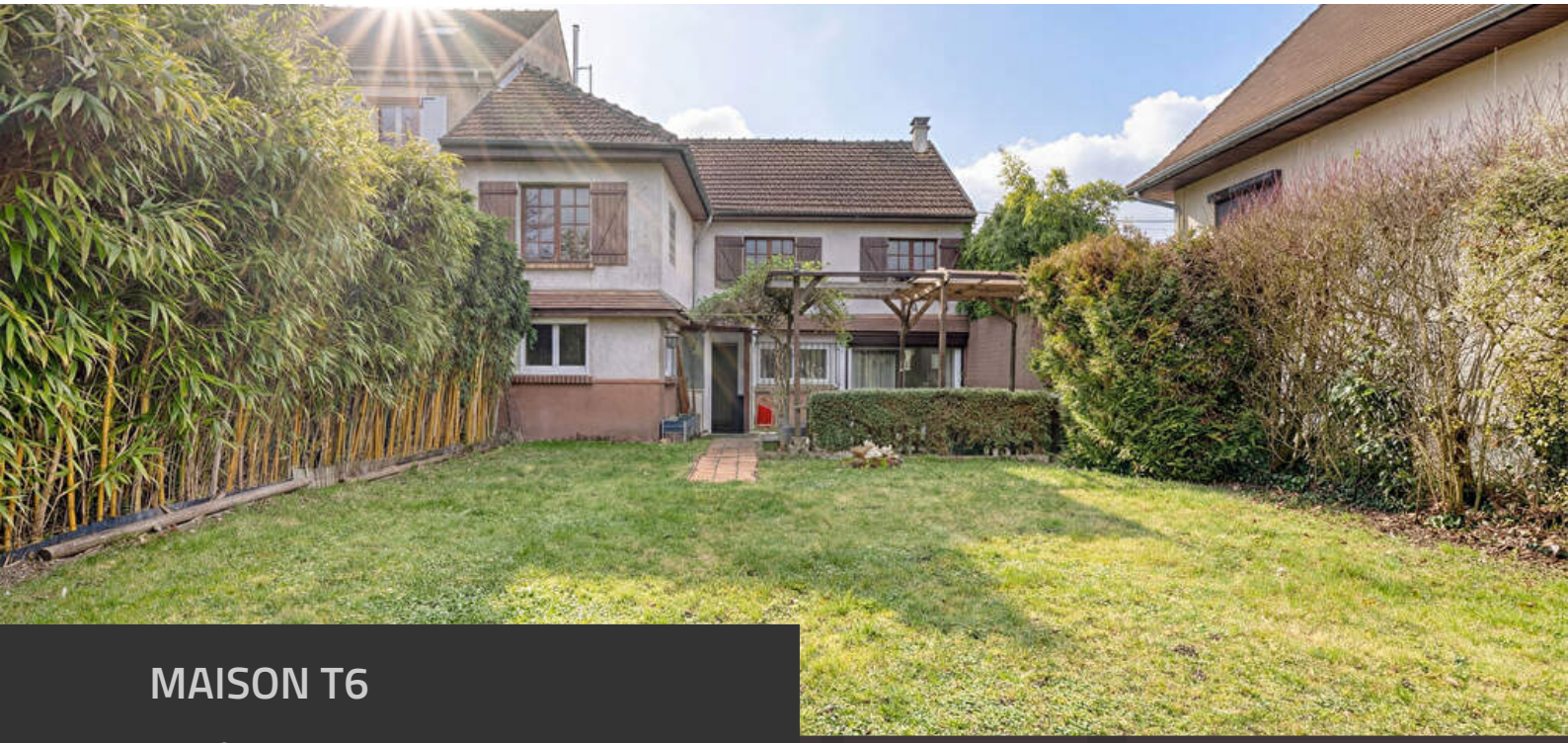
DOLCECASA
IMMOBILIER

DOSSIER PERSONNEL

Fiche commerciale

RÉALISÉ PAR M. , DOLCE CASA IMMOBILIER TRANSACTION
LE 18 / 11 / 2026



MAISON T6

128 m², 5 chambre(s), GOURNAY SUR MARNE
419 000 € *

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

*Honoraires à la charge du vendeur.

Négociatrice

M.

Agence

DOLCE CASA IMMOBILIER TRANSACTION
Tel. 01 48 72 51 60
http://dolcecasa-immo.com/
leperreux@dolcecasa-immo.com

Document non contractuel

RCS Creteil 900301037 sas au capital de 1000 € - Carte professionnelle (T) n° CPI 9401 2021 000 000 076 - L'agence DOLCE CASA IMMOBILIER TRANSACTION ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission.

Maison Gournay Sur Marne, 6 pièces 128 m2, bords de Marne

RÉFÉRENCE N° 5984
DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

« En exclusivité chez DOLCE CASA Immobilier, découvrez cette maison familiale située à Gournay-sur-Marne, à seulement 20 km de Paris, dans un secteur recherché à proximité des bords de Marne.

Ses principaux atouts : de beaux volumes, une pièce de vie traversante, quatre chambres, un bureau, un jardin sans vis-à-vis et un potentiel d'aménagement supplémentaire.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une pièce de vie traversante avec cuisine ouverte de 38 m², bénéficiant d'une belle luminosité et d'un accès direct à la terrasse et au jardin. La cuisine, aménagée et équipée, s'intègre pleinement à cet espace

Un bureau complète ce niveau. Il pourra, selon les besoins, être utilisé pour le télétravail, une activité professionnelle ou comme chambre d'appoint.

Vous trouverez également un WC indépendant ainsi qu'un garage actuellement aménagé en buanderie et espace de rangement.

À l'étage, un vaste palier aménagé en second salon apporte une vraie surface de vie supplémentaire. L'espace nuit comprend quatre chambres, une salle d'eau et un WC indépendant.

Les combles aménageables constituent un potentiel supplémentaire pour créer de nouveaux espaces ou disposer d'une importante capacité de stockage.

À l'extérieur, la maison bénéficie d'un jardin arboré sans vis-à-vis, de deux terrasses, d'un abri de jardin ainsi que d'un espace permettant de stationner deux véhicules.

La maison est équipée d'un chauffage au gaz (environ 2 500 € par an) et de fenêtres en double vitrage.

Située à proximité des écoles, commerces, du centre-ville et des transports, elle bénéficie également de la proximité du campus universitaire Gustave Eiffel?Descartes et des futures lignes du Grand Paris Express.

Une maison qui se distingue avant tout par ses volumes, sa luminosité, ses nombreux espaces

RCS Creteil 900 376 747 Ce document est un document publicitaire. Il ne constitue pas un conseil en investissement financier, ni une offre de souscription, d'achat ou de vente de parts de fonds ou autres titres financiers. Il ne peut être utilisé à des fins de démarchage. Les informations contenues dans ce document ne sont pas destinées à être diffusées ou distribuées à des personnes ou entités situées dans des pays ou territoires où leur diffusion ou leur utilisation serait contraire aux lois ou réglementations locales applicables. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les chiffres et données présentés ne sont pas contractuels et peuvent être modifiés sans préavis. Les informations contenues dans ce document ne constituent pas un engagement de la part de DOLCE CASA IMMOBILIER. Les projections ou estimations de performances futures ne sont pas garanties et peuvent différer sensiblement des résultats réels. Les investissements présentés peuvent comporter des risques de perte en capital, de liquidité, de marché, de crédit, de change, ou encore des risques liés à la gestion discrétionnaire. Les investisseurs doivent prendre connaissance des documents réglementaires (DIC, prospectus, règlement, etc.) avant toute décision. Les performances, rendements et avantages fiscaux mentionnés ne sont pas garantis et dépendent de la situation personnelle de chaque investisseur. Les investisseurs sont invités à consulter leurs propres conseils juridiques, fiscaux et financiers avant toute décision. DOLCE CASA IMMOBILIER décline toute responsabilité quant à l'utilisation des informations contenues dans ce document. Les investisseurs sont seuls responsables de leurs décisions d'investissement. Ce document ne peut être reproduit, modifié ou diffusé sans l'autorisation préalable de DOLCE CASA IMMOBILIER

RÉFÉRENCE N° 5984
DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

NIVEAU	PIÈCE	M2	EXPO.	SOL	COMMENTAIRES
RDJ	Salon	19,82	NS	Carrelage	
RDJ	Cuisine	18,60	N	Carrelage	US / SUR LE SEJOUR
RDJ	Chambre 1	11,80	N	Lino	ACCES INDEPENDANT POSSIBLE/ AVEC
RDJ	Entrée -	2,95	NO	Lino	ACCES JARDIN /CHAMBRE/ WC ET BUANDERIE
RDJ	Dégagement	1,48		Lino	ACCES WC/ BUANDERIE GARAGE
RDJ	W.C.	0,99		Lino	
RDJ	Garage	17,47			
RDJ	Loggia	1,15	S	Carrelage	SAS D'eNTREE
ETAGE	Dégagement	16,22	NS	Lino	TRAVERSANT/VITRAGE BOIS SIMPLE
ETAGE	Chambre 2	13,28	S	Parquet	VITRAGE BOIS SIMPLE VITRAGE/VOLETS BOIS
ETAGE	Chambre 3	12,17	N	Parquet	VITRAGE BOIS SIMPLE VITRAGE/VOLETS BOIS
ETAGE	Chambre 4	11,98	N	Lino	VITRAGE BOIS SIMPLE VITRAGE/VOLETS BOIS
ETAGE	Chambre 5	11,98	S	Lino	VITRAGE BOIS SIMPLE VITRAGE/VOLETS BOIS
ETAGE	Salle d'eau	5,78		Carrelage	
ETAGE	W.C.	0,97		Lino	
JARDIN	Abri de jardin	6			stockage outils de jardin
JARDIN	Terrasse				

RCS Creteil 900301037 sas au capital de 1000 € - Carte professionnelle (T) n° CPI 9401 2021 000 000 076 - L'agence DOLCE CASA IMMOBILIER TRANSACTION ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission.

DOLCECASA
IMMOBILIER

RÉFÉRENCE N° 5984
CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Type de bien	Maison
Type de transaction	A vendre

LOCALISATION

Secteur	BORDS DE MARNE
Nombre étages	1
Mitoyenneté	1 côté
Accès Bus	8 min
Accès RER	20 min

ASPECTS FINANCIERS

Prix	419 000 €
Bien soumis à l'encadrement des loyers	Non
Taxe Foncière	1 867 €
Coût Energie	2000 €/an

COPROPRIÉTÉ

Bien en copropriété	Non
Nb Lots Copropriété	0
Dont lots d'habitation	0
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Absence de syndic

SURFACES

Surface	128 m2
Surface aménageable	30 m2 environ
Surface au sol	146.64 m2
Surface terrain	351 m2

EXTÉRIEUR

Jardin	Oui
Année construction	1975
Neuf - Ancien	Ancien
Standing	Moyen
Etat général	Bon Etat
Vis à Vis	Non
Etat extérieur	A rafraîchir
Fenêtres	Mixte Bois et Alu
Volets	Mixte manuels - électriques
Isolation	Par le toit
Assainissement	Tout à l'égout

INTÉRIEUR

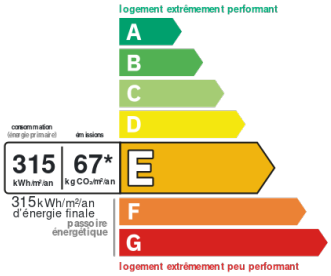
Nombre pièces	6
Chambres	5
Chambre RDC	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Plain-pied	Oui
Nombre niveaux	1
Exposition Séjour	SUD - NORD
Séjour Double	Non
Type Chauffage	Individuel
Méca. Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Etat intérieur	Bon
Calme	Oui
Clair	Oui

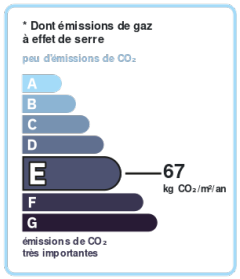
RCS Creteil 900301037 sas au capital de 1000 € - Carte professionnelle (T) n° CPI 9401 2021 000 000 076 - L'agence DOLCE CASA IMMOBILIER TRANSACTION ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission.

RÉFÉRENCE N° 5984
CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

AUTRES

▪ Ascenseur	Non
▪ Grenier	Oui
▪ Type de Stationnement	Extérieur
▪ Nombre places parking	2
▪ Interphone	Non
▪ Digicode	Non
▪ Visiophone	Oui
▪ Panneau Solaire	Non





MANDAT

▪ Descriptif Disponibilité	TOUTE LA JOURNEE

DIAGNOSTICS

▪ Concerné par un Etat des Risques et Pollutions (ERP)	Oui
▪ Date d'établissement Etat des Risques et Pollutions(ERP)	19/08/2024
▪ Soumis à l'affichage du DPE	Oui
▪ Date établissement Diagnostic Energétique	19/08/2024
▪ Consommation énergie primaire	E
▪ Valeur consommation énergie primaire	315 kWh/m2 par an
▪ Gaz Effet de Serre	E
▪ Valeur Gaz Effet de serre	67 Kg CO2/m2/an
▪ Surface de référence	128

RCS Creteil 900301037 sas au capital de 1000 € - Carte professionnelle (T) n° CPI 9401 2021 000 000 076 - L'agence DOLCE CASA IMMOBILIER TRANSACTION ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission.

RÉFÉRENCE N° 5984
ALBUM PHOTOS DU BIEN

RCS Creteil 900301037 sas au capital de 1000 € - Carte professionnelle (T) n° CPI 9401 2021 000 000 076 - L'agence DOLCE CASA IMMOBILIER TRANSACTION ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission.

RÉFÉRENCE N° 5984
ALBUM PHOTOS DU BIEN

RCS Creteil 900301037 sas au capital de 1000 € - Carte professionnelle (T) n° CPI 9401 2021 000 000 076 - L'agence DOLCE CASA IMMOBILIER TRANSACTION ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission.