DOLCECASA
IMMOBILIER

DOSSIER PERSONNEL

Fiche commerciale

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

MAISON T7

200 m², 4 chambre(s), GOURNAY SUR MARNE
629 000 € *

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 7 pièce(s) 200 m2, Bords de Marne, 4 chambres

RÉFÉRENCE N° 6200
DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

« Dans l'un des quartiers les plus recherchés de Gournay-sur-Marne, votre agence Dolce Casa vous propose en exclusivité cette belle maison familiale d'environ 200 m², où chaque espace a été pensé pour profiter pleinement de la vie de famille.

Dès l'entrée, la maison dévoile une atmosphère chaleureuse. La pièce de vie de 38 m², baignée de lumière, s'ouvre naturellement sur une cuisine de 18 m², véritable coeur de la maison. Dans son prolongement, la véranda aménagée en salle à manger offre une vue agréable sur le jardin et permet de vivre dedans-dehors dès les premiers beaux jours.

La maison se développe sur trois niveaux et propose quatre chambres, dont une au rez-de-chaussée, idéale pour recevoir ou pour une vie de plain-pied, ainsi qu'une suite parentale climatisée.

À l'extérieur, le jardin paysager exposé plein sud invite à ralentir le rythme. Déjeuner en terrasse, partager un moment entre amis dans le salon extérieur ou profiter du jacuzzi après une journée de travail? chacun y trouvera son espace.

Construite en 1948 et parfaitement entretenue, cette maison ne nécessite pas de gros travaux. Elle dispose notamment d'une chaudière gaz installée en novembre 2025 et affiche un DPE classé D.

Son emplacement constitue un véritable atout. Située sur les bords de Marne, dans un environnement calme et résidentiel, elle permet de rejoindre rapidement les gares de Chelles-Gournay et de Noisy-Champs, tout en restant proche des écoles, du collège, des commerces et du centre-ville.

Les maisons offrant de tels volumes, un jardin exposé plein sud et un cadre de vie aussi recherché sont rares à Gournay-sur-Marne.

Si vous recherchez une maison familiale où il fait bon vivre, alliant confort, espace et qualité de vie aux portes de Paris, cette adresse mérite toute votre attention.

Contactez votre agence DOLCE CASA immobilier au 01.48.72.51.60

La présente annonce immobilière a été rédigée sous la responsabilité éditoriale de Monsieur

RCS Creteil 900 100 031 Capital de 10 000 € Carte immobilière G 1ère Vente Gestion Syndic Location Transaction Essence Prestige Immobilier Ce document ne constitue pas un démarchage pour d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission.

RÉFÉRENCE N° 6200
DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

NIVEAU	PIÈCE	M2	EXPO.	SOL	COMMENTAIRES
RDJ	Entrée	6,97			
RDJ	Pièce aménagée	27			AVEC PLACARDS
RDJ	Dégagement	16,71			AVEC PLACARDS
RDJ	Buanderie	10,23			
RDJ	Autre	19,34			ATELIER
RDC	Pièce de vie	38			AVEC CHEMINEE
RDC	Cuisine	17,38			
RDC	Dégagement	4,97			
RDC	W.C.	1,76			
RDC	Salle d'eau	3,31			
RDC	Chambre 1	7,86			
RDC	Salle à manger	12,54			
ETAGE	Palier	2			
ETAGE	Chambre 2	15,94			CLIMATISEE
ETAGE	Chambre 3	15,35			CLIMATISEE
ETAGE	Chambre 4	26,38			CHAMBRE PARENTALE CLIMATISEE
ETAGE	W.C.	1,55			

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° 6200
CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

INFORMATIONS GÉNÉRALES
- Type de bien: Maison
- Type de transaction: A vendre

LOCALISATION
- Secteur: BORDS DE MARNE
- Nombre étages: 1
- Mitoyenneté: Indépendant

ASPECTS FINANCIERS
- Prix: 629 000 €
- Bien soumis à l'encadrement des loyers: Non
- Taxe Foncière: 1 649 €
- 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: 200 m2
- Surface séjour: 38 m2
- Surface terrain: 488 m2

EXTÉRIEUR
- Jardin: Oui
- Année construction: 1950
- Forme Toiture: Toit pente
- Neuf - Ancien: Ancien
- Standing: Bon
- Etat général: Bon Etat
- Vis à Vis: Non
- Etat extérieur: Bon
- Assainissement: Tout à l'égout

INTÉRIEUR
- Nombre pièces: 7
- Chambres: 4
- Salle(s) de bains: 2
- Salle(s) d'eau: 1
- WC: 3
- Cuisine: Américaine Amenagée Equipée
- Plain-pied: Non
- Nombre niveaux: 3
- Exposition Séjour: NORD
- Séjour Double: Oui
- 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.

DOLCECASA
IMMOBILIER

RÉFÉRENCE N° 6200
CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

AUTRES

▪ Ascenseur	Non
▪ Type de Stationnement	Extérieur et couvert
▪ Nombre places parking	1
▪ Interphone	Non
▪ Digicode	Non
▪ Visiophone	Non
▪ Panneau Solaire	Non

TERRAIN

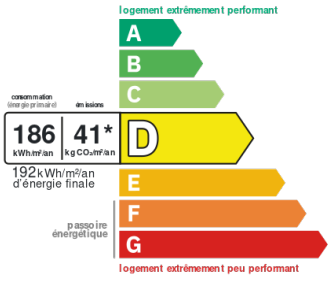
▪ Gaz	Oui
▪ Servitude	Non
▪ Assainissement collectif	Oui
▪ Eaux pluviales	Oui
▪ Eaux usées	Oui

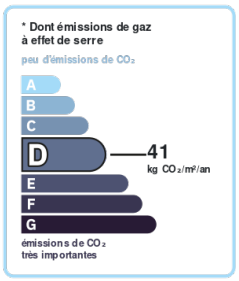
MANDAT

▪ Descriptif Disponibilité	Maison indépendante surélevée d'environ 200m² au sol (estimation habitable 150m² environ) comprenant: Au rez-de-jardin, une entrée, une pièce spacieuse, un dégagement, une buanderie, un espace rangement accolé à la maison, un car port pouvant accueillir u

DIAGNOSTICS

▪ Concerné par un Etat des Risques et Pollutions (ERP)	Oui
▪ Date d'établissement Etat des Risques et Pollutions(ERP)	19/05/2026
▪ Soumis à l'affichage du DPE	Oui
▪ Date établissement Diagnostic Energétique	19/05/2026
▪ Consommation énergie primaire	D
▪ Valeur consommation énergie primaire	186 kWh/m2 par an
▪ Gaz Effet de Serre	D
▪ Valeur Gaz Effet de serre	41 Kg CO2/m2/an
▪ Montant minimum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard	1 850 €
▪ Montant maximum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard	2 550 €
▪ Surface de référence	103.95





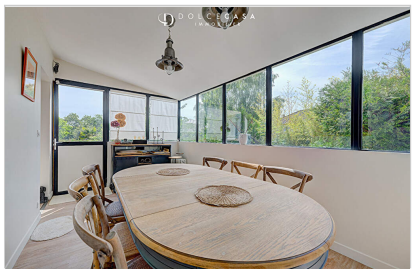
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 1 850€ et 2 550€ au (abonnement compris)

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° 6200
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° 6200
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.