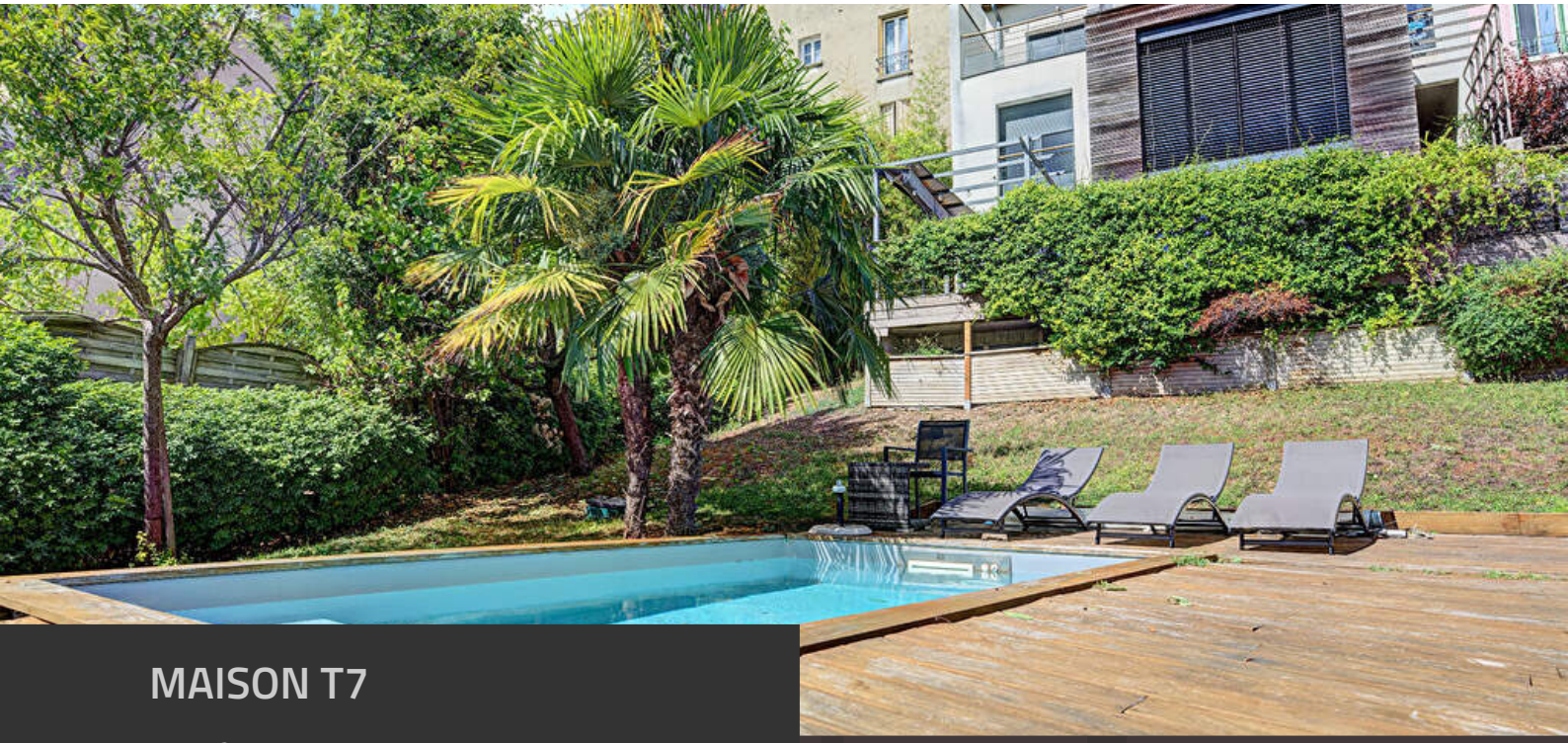
DOLCECASA
IMMOBILIER

DOSSIER PERSONNEL

Fiche commerciale

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



MAISON T7

171 m², 4 chambre(s), NOGENT SUR MARNE
1 599 000 € *

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

*1 599 000 € honoraires inclus.
1 550 000 € hors honoraires.
Honoraires : 3.16 % T.T.C à la charge de l'acquéreur.

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 Nogent Sur Marne 7 pièce(s) 171 m2

RÉFÉRENCE N° 6296
DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

« En vente dans votre agence DOLCE CASA IMMOBILIER, découvrez cette remarquable demeure contemporaine idéalement située au coeur du très recherché quartier Beauté, à Nogent-sur-Marne.

Réputé pour son environnement résidentiel, son calme, ses élégantes propriétés et sa proximité immédiate des bords de Marne, ce secteur figure parmi les adresses les plus prestigieuses de la commune. Vous profiterez d'un cadre de vie privilégié, à quelques minutes seulement des commerces du centre-ville, des établissements scolaires de qualité et du RER A, permettant de rejoindre Paris rapidement.

Construite en 2011, cette propriété développe 171m² habitables (229 m² au sol) sur une magnifique parcelle paysagée de 1 054 m². Son architecture contemporaine, ses volumes spectaculaires et ses prestations de grand standing en font un bien rare sur le marché.

Dès l'entrée, la maison dévoile une architecture résolument moderne où les jeux de niveaux créent une circulation fluide et élégante. La découverte se poursuit vers une spectaculaire pièce de réception de plus de 53 m², sublimée par une hauteur sous plafond cathédrale et d'immenses baies vitrées en aluminium laissant entrer une lumière naturelle exceptionnelle tout au long de la journée.

Ouvert sur une vaste terrasse et le jardin, cet espace de vie offre une sensation permanente de continuité entre l'intérieur et l'extérieur.

La cuisine américaine, entièrement aménagée et équipée, s'intègre harmonieusement à cet espace de réception. Pensée pour recevoir, elle conjugue lignes contemporaines, fonctionnalité et convivialité.

La maison dispose de quatre chambres, dont une magnifique suite parentale bénéficiant de sa salle de bains privative. Deux autres salles d'eau permettent à chacun de profiter d'un confort optimal, tandis qu'un bureau offre un espace idéal pour le télétravail ou une profession libérale. Au total, la maison dispose de quatre WC, d'une salle de bains et de trois salles d'eau, répondant parfaitement aux exigences d'une vie familiale moderne.

Document non contractuel

À l'extérieur, vous découvrirez un jardin paysagé de plus de 1 000 m², véritable écrin de verdure offrant calme, intimité et une vue dégagée. Les différentes terrasses, totalisant près

RCS Creteil 900 [illegible] au capital de 10 000 € - Carte professionnelle CPI [illegible] délivrée par [illegible] - Les produits présentés ne sont pas des produits financiers et ne peuvent servir d'appui à la vente d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission.

RÉFÉRENCE N° 6296
DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

NIVEAU	PIÈCE	M2	EXPO.	SOL	COMMENTAIRES
-3	Séjour	53			avec cuisine US
-2	Dégagement	7,45			
-2	W.C.	1,58			
-2	Buanderie	9,58			
-2	Cave	15,90			
-1	Dégagement	3,12			
-1	Chambre 1	18,20			
-1	Salle de bains	7,66			
0	Entrée	6,70			
0	Garage				32
1	Bureau	5,23			
1	W.C.	0,91			
1	Dégagement	4,82			
1	Chambre 2	15,88			
1	Salle d'eau	3,66			
2	Dégagement	4,55			
2	Chambre 3	9,13			
2	Chambre 4	12,89			
2	Salle d'eau	4,49			
2	Placard	2,50			

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° 6296
CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Type de bien	Maison
Type de transaction	A vendre

LOCALISATION

Secteur	BEAUTE/RER A
Nombre étages	3
Mitoyenneté	Indépendant
Accès RER	10 min

ASPECTS FINANCIERS

Prix	1 599 000 €
Bien soumis à l'encadrement des loyers	Non
Taxe Foncière	4 651 €

COPROPRIÉTÉ

Bien en copropriété	Non
Nb Lots Copropriété	0
Dont lots d'habitation	0
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours

SURFACES

Surface	171 m2
Surface au sol	229 m2
Surface séjour	53 m2
Surface terrain	1054 m2
Surface terrasse	70 m2

EXTÉRIEUR

Jardin	Oui
Année construction	2011
Forme Toiture	Toit plat
Neuf - Ancien	Récent
Standing	Grand standing
Etat général	Très bon état
Vis à Vis	Non
Etat extérieur	Bon
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Volets	Electrique PVC
Assainissement	Séparation des eaux

INTÉRIEUR

Nombre pièces	7
Chambres	4
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	3
WC	4
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Plain-pied	Non
Nombre niveaux	6
Exposition Séjour	SUD
Séjour Double	Oui
Type Chauffage	Individuel
Méca. Chauffage	Mixte Sol / Convecteurs
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° 6296
CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

AUTRES

▪ Ascenseur	Non
▪ Type parking	Double
▪ Type box	Côte à côte
▪ Cave(s)	1
▪ Type de Stationnement	Garage Fermé
▪ Nombre places parking	5
▪ Nombre garages/Box	1
▪ Interphone	Oui
▪ Digicode	Oui
▪ Visiophone	Oui
▪ Panneau Solaire	Non

MANDAT

▪ Descriptif Disponibilité	5 mois

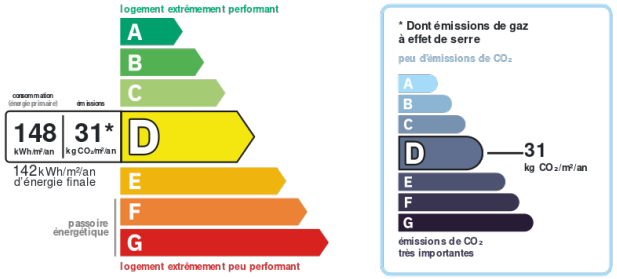
DIAGNOSTICS

▪ Date établissement Audit Energétique	09/09/2026
▪ Concerné par un Etat des Risques et Pollutions (ERP)	Oui
▪ Date d'établissement Etat des Risques et Pollutions(ERP)	09/09/2026
▪ Soumis à l'affichage du DPE	Oui
▪ Date établissement Diagnostic Energétique	09/09/2026
▪ Estimation du coût annuel des énergies pour un usage standard (DPE réalisé avant le 01/07/2021)	2 440 €
▪ Consommation énergie primaire	D
▪ Valeur consommation énergie primaire	148 kWh/m2 par an
▪ Gaz Effet de Serre	D
▪ Valeur Gaz Effet de serre	31 Kg CO2/m2/an
▪ Montant minimum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard	2 440 €
▪ Montant maximum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard	3 350 €
▪ Surface de référence	171

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° 6296
CARACTÉRISTIQUES DU BIEN



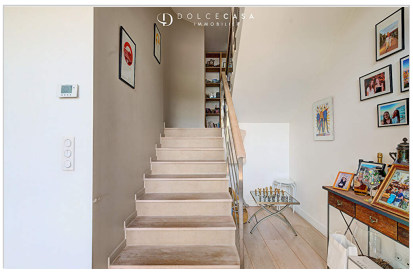
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 2 440€ et 3 350€ au (abonnement compris)

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° 6296
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° 6296
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.