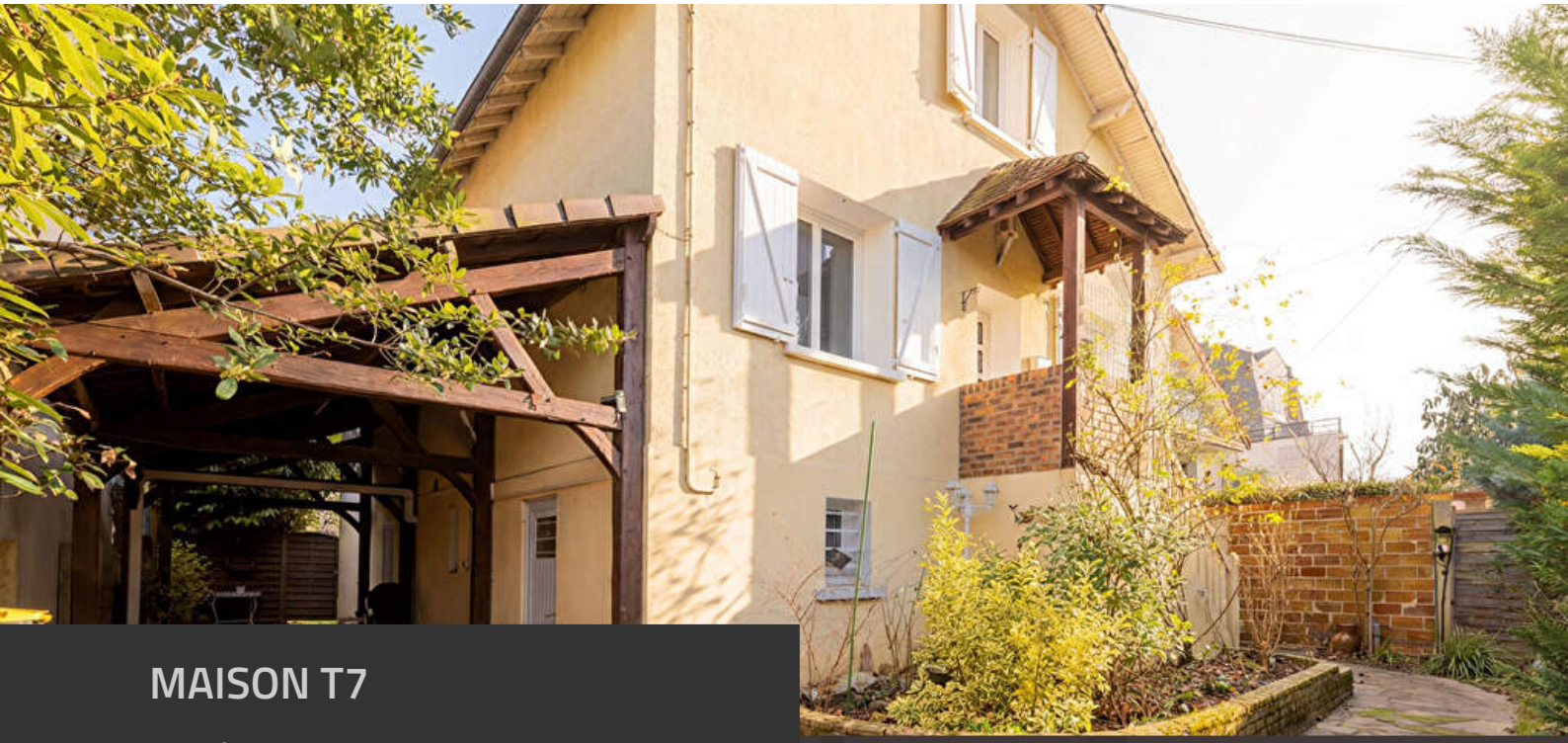
DOLCECASA
IMMOBILIER

DOSSIER PERSONNEL

Fiche commerciale

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



MAISON T7

167 m², 5 chambre(s), CHAMPS SUR MARNE
529 000 € *

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 7 pièce(s) 167 m2, bords de Marne

RÉFÉRENCE N° 5976
DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

« En exclusivité, votre agence Dolce Casa Immobilier vous propose cette belle maison familiale située à Champs-sur-Marne, face à la Marne et à proximité immédiate de Gournay-sur-Marne.

Rénovée en 2020, cette maison offre de beaux volumes, 4 chambres, plusieurs espaces modulables et un cadre de vie privilégié entre verdure et proximité de Paris.

Le rez-de-jardin dispose d'un séjour lumineux avec cuisine d'été donnant directement sur une grande terrasse, ainsi que d'une chambre, d'un espace pouvant accueillir un bureau, dressing ou salle de cinéma, d'une buanderie, d'un cellier, d'une douche et d'un WC. Un niveau indépendant qui peut également convenir à une activité libérale.

À l'étage, le séjour s'ouvre sur une terrasse exposée plein sud. La cuisine équipée bénéficie d'une vue sur la Marne. Une chambre et un WC complètent ce niveau.

Le dernier étage accueille deux grandes chambres lumineuses, une salle de bains familiale et un WC.

À l'extérieur, profitez d'un terrain exposé sud avec arbres fruitiers, d'un puits fonctionnel et d'un carport pouvant accueillir jusqu'à 3 véhicules.

Côté confort : isolation performante et pompe à chaleur récente.

Écoles, commerces et Cité Descartes sont accessibles rapidement. Les gares RER A Noisy-Champs et RER E Chelles-Gournay permettent de rejoindre facilement Paris.

Une maison familiale rare à Champs-sur-Marne, idéale pour celles et ceux qui recherchent espace, nature, terrasse et proximité de Paris.

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 Raphaël MARTIN - EI mandataire indépendant en immobilier (sans détention de fonds), agent commercial de la SAS DOLCE CASA IMMOBILIER LE PERREUX SUR MARNE immatriculé au RSAC de MEAUX sous le numéro 884 973 512 »

Document non contractuel

RÉFÉRENCE N° 5976
DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

NIVEAU	PIÈCE	M2	EXPO.	SOL	COMMENTAIRES
RDJ	Entrée	6,09		Carrelage	
RDJ	Buanderie	4,73		Carrelage	
RDJ	Pièce à vivre	12,21	S	Carrelage	
RDJ	Chambre	15,72	N	Lino	
RDJ	Dressing	8,69		Carreaux de	
RDJ	Cuisine	8,84	S	Carrelage	VUE JARDIN
RDJ	Autre	9,55	S	Carrelage	VUE JARDIN
RDJ	Placard	1,94			
RDJ	Salle d'eau	2,21	E	Carrelage	A RAFRAICHIR
RDJ	W.C.	2		Carrelage	INDEPENDANT/ A RAFRAICHIR
RDC	Entrée	5			
RDC	Cuisine	9,64		Carrelage	VUE SUR MARNE
RDC	Chambre	7,66		Carrelage	VUE SUR MARNE
RDC	Salon - Séjour	24,70	S	Carrelage	VUE JARDIN
RDC	Terrasse	19,73	S	Carrelage	SUR JARDIN
RDC	W.C.	2,14			
RDC	Vestibule	6,49		Lino	ENTRE RDJ ET RDC
ETAGE	Palier	2,28		Carrelage	
ETAGE	Chambre 1	14,11	S	Parquet	COMPRENANT DRESSING/ COTE JARDIN
ETAGE	Chambre 2	22,93	N	Parquet	VUE MARNE/ 1 VELUX + 1 FENETRE
ETAGE	Salle de bains	9		Carrelage	AVEC WC/ A RAFRAICHIR
EXTERIE	Abri voiture	25			CAR PORT/ 2 à 3 VOITURES
EXTERIE	Abri de jardin	15			BOIS STYLE CHALET

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° 5976
CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Type de bien	Maison
Type de transaction	A vendre

LOCALISATION

Secteur	BORDS DE MARNE
Nombre étages	2
Mitoyenneté	Indépendant
Accès Bus	5 min
Accès RER	15 min

ASPECTS FINANCIERS

Prix	529 000 €
Bien soumis à l'encadrement des loyers	Non
Taxe Foncière	2 000 €

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	167 m2
Surface loi Carrez	105 m2
Surface Utile	186 m2
Surface séjour	24.7 m2
Surface terrain	548 m2
Surface terrasse	19.73 m2

EXTÉRIEUR

Jardin	Oui
Année construction	1955
Neuf - Ancien	Ancien
Standing	Bon
Etat général	Bon Etat
Vis à Vis	Non
Etat extérieur	Bon
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Volets	Bois
Isolation	Par les murs

INTÉRIEUR

Nombre pièces	7
Chambres	5
Chambre RDC	1
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	3
Cuisine	Aménagée/équipée
Plain-pied	Non
Nombre niveaux	3
Exposition Séjour	SUD
Séjour Double	Non
Type Chauffage	Individuel
Méca. Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Foyer ouvert
Calme	Oui
Clair	Oui

AUTRES

Ascenseur	Non

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° 5976
CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

TERRAIN

▪ PLU	Oui
▪ Gaz	Oui
▪ Assainissement collectif	Non

MANDAT

▪ Descriptif Disponibilité	délais traditionnel
▪ Vente aux enchères	Non

DIAGNOSTICS

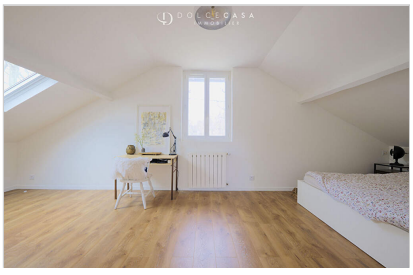
▪ Concerné par un Etat des Risques et Pollutions (ERP)	Oui
▪ Date d'établissement Etat des Risques et Pollutions(ERP)	12/09/2024
▪ Soumis à l'affichage du DPE	Non
▪ Date établissement Diagnostic Energétique	12/09/2024
▪ Consommation énergie primaire	C
▪ Valeur consommation énergie primaire	111 kWh/m2 par an
▪ Gaz Effet de Serre	A
▪ Valeur Gaz Effet de serre	3 Kg CO2/m2/an
▪ Montant minimum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard	1 390 €
▪ Montant maximum estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard	1 900 €
▪ Surface de référence	160

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° 5976
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° 5976
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.