



EXCLUSIVITÉ

## Maison indépendante avec jardin

Champigny-sur-Marne (94500)

160 m<sup>2</sup> - 5 chambres - 2 salles de douche - 2 WC - 487 m<sup>2</sup> de terrain - Balcon - Garage - Terrasse

### DESCRIPTION DU BIEN

Charmante demeure indépendante située dans un quartier prisé de Champigny-sur-Marne, cette maison de 7 pièces d'une surface habitable de 160 m<sup>2</sup> vous séduira par son élégance et son potentiel.

Au cœur d'un environnement calme et résidentiel, cette demeure offre un cadre de vie idéal pour les familles à la recherche d'espace et de confort. Dotée de 5 chambres

spacieuses, 2 salles d'eau, 2 cuisines et 2 séjours lumineux, cette maison saura répondre à tous vos besoins en termes de confort et de fonctionnalité.

Construite en 1956, cette propriété bénéficie d'une rénovation récente qui lui confère un aspect moderne tout en préservant son charme d'antan. Les espaces de vie

sont agencés de façon optimale pour offrir une circulation fluide et agréable au sein de la maison.

L'emplacement de ce bien est un véritable atout : proche des commerces, des écoles

et des transports en commun, vous profiterez d'une vie quotidienne facilitée. De plus, les environs offrent de nombreux espaces verts pour des moments de détente

en plein air.

N'oublions pas le jardin arboré qui entoure la maison, offrant un espace extérieur privilégié pour des repas en famille ou entre amis, des après-midis de jeux pour les enfants ou tout simplement pour profiter du soleil.

Cette maison est une opportunité rare sur le marché, offrant un cadre de vie exceptionnel dans un quartier pavillonnaire de Champigny-sur-Marne. Ne tardez pas à visiter, un bien de cette qualité ne reste pas longtemps sur le marché.

Contactez dès maintenant Grégory Ains, votre agent immobilier de confiance, pour organiser

une visite et découvrir votre futur foyer.

Surface : 160 m<sup>2</sup> loi Carrez

DPE : Classe D • 228 kWh/m<sup>2</sup>.an

GES : Classe B • 7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Taxe foncière : 1 607 €

Informations de l'agent :

Victor Hoernle • RSAC 882167125

06 27 47 68 72 • victor@siello.co

# 525000 €

3281.25 €/m<sup>2</sup>



**Victor Hoernle**

Agent commercial en immobilier

[victor@siello.co](mailto:victor@siello.co)

06 27 47 68 72

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Surface	160 m <sup>2</sup>
Terrain	487 m <sup>2</sup>
Nombre de pièces	7
Chambres	5
Toilettes	2
Construit en	1956
Chauffage	Climatisation, Chauffage individuel

## BILAN ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique

**228** kWh/m<sup>2</sup>.an



Émissions de gaz à effet de serre

**7** kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.an



## SPÉCIFICITÉS DU BIEN

Cheminée	Jardin
Toit isolé	Terrasse
Balcon	
Garage	