



MAISON À VENDRE DE 4 PIÈCES DE 124,00 M²

Champs-sur-Marne 77420

504 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET NOISY
LE GRAND**

2 Avenue Aristide Briand
93160 NOISY-LE-GRAND

01 43 04 32 37

MAISON À VENDRE DE 4 PIÈCES DE 124,00 M²

Laissez-vous séduire à Champs-sur-Marne (77420), par cette charmante maison de 4 pièces offrant un cadre de vie privilégié, au sein d'un hameau huppé, à la lisière du Parc du Château de Champs sur Marne, idéal pour une vie familiale sereine. **

Dès l'entrée, vous découvrirez une maison lumineuse proposant des volumes agréables et une distribution intérieure pensée pour le confort du quotidien. **

L'espace de vie principal, véritable cœur de la maison, se compose d'un séjour chaleureux avec une cheminée à insert, d'une salle à manger spacieuse et d'une cuisine ouverte, créant un ensemble convivial et harmonieux. **

Au rez-de-chaussée, une chambre ouvrant sur le jardin peut également faire office de bureau, accompagnée d'une salle d'eau avec WC.

À l'étage, vous trouverez une chambre parentale spacieuse et lumineuse, une chambre d'enfant, ainsi qu'un dressing pratique et optimisé. **

La salle de bain moderne et agréable complète cet espace nuit. **

À l'extérieur, vous serez immédiatement séduit par une belle terrasse de 30 m², idéale pour recevoir ou profiter des beaux jours, avec possibilité d'y aménager une véranda chaleureuse selon vos envies. ** Cette terrasse s'ouvre sur un jardin de 471 m², offrant un cadre de vie paisible. **

Côté stationnement, la maison dispose d'un sous-sol total avec garage, permettant de stationner aisément 2 véhicules, avec la possibilité d'accueillir 2 autres voitures, 1 à l'intérieur de la maison et 1 à l'extérieur.**

L'emplacement constitue un véritable point fort, avec de nombreuses commodités accessibles rapidement :.**

Arrêt de bus "Les Pinsons" à environ 200 mètres (3 minutes à pied), desservi par la ligne 312**

Gare RER A Noisy-Champs accessible en 10 minutes en bus, ou 35 minutes à pied, permettant de rejoindre Paris, ou Disneyland dans le sens opposé**

Accès rapide à l'autoroute A4 en quelques minutes en voiture**

Future gare du Grand Paris Express (lignes 15 et 16) à proximité, renforçant l'attractivité du secteur !**

Commerces de proximité 5 minutes en voiture**

Centre commercial régional à 10 minutes environ en voiture**

Écoles maternelle et élémentaire Victor Hugo**

et Collège Armand Lanoux**

Université Gustave Eiffel / Cité Descartes à moins de 5 mn en voiture**

Espaces verts et parcs du château de Champs sur Marne **

Infrastructures culturelles et sportives à moins de 10 mn à pied**

Une opportunité rare pour cette maison indépendante, avec jardin et prestations prisées, dans l'un des secteurs les plus agréables de Champs-sur-Marne.

124 m ²	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde	1 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	236 kWh/m ² par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Cuisine	Équipée
Neuf - Ancien	Ancien

Mode Chauffage	Électrique
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteur
Année construction	1989
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Surface terrain	471 m2

Photos du bien





