



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, 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 cheminée 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 d'environ 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 deux véhicules, avec la possibilité d'accueillir une troisième voiture sur le côté de la maison,

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

Transports :

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

Gare RER A Noisy-Champs accessible en environ 8 à 10 minutes en bus ou 20 minutes à pied, permettant de rejoindre Paris rapidement ☐

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

Future gare du Grand Paris Express (ligne 15) à proximité, renforçant l'attractivité du secteur

Commerces et services :

Commerces de proximité 5 minutes en voiture ☐

Centre commercial régional à 10 minutes environ en voiture

Établissements scolaires :

Écoles maternelle et élémentaire Victor Hugo, et Collège Armand Lanoux☐

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

Loisirs et cadre de vie :

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



