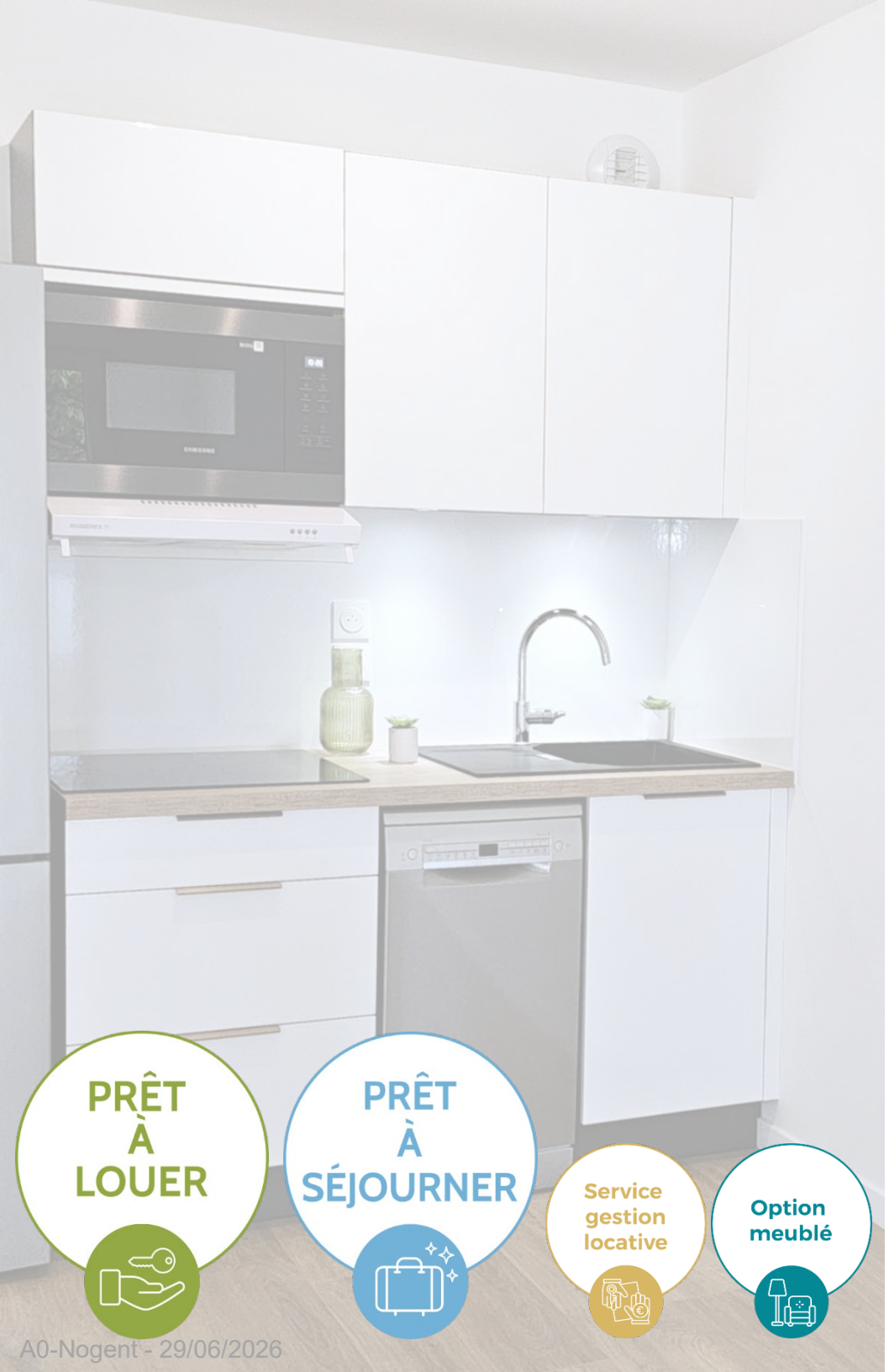


A0-Nogent - 29/06/2026

Synthèse investisseur

NOGENT-SUR-MARNE (n°AO)

175 000 €

Studio 21 m²

+ courette

92 Grande rue Charles de Gaulle
94130 NOGENT-SUR-MARNE

Aménagement
Prêt à Louer
inclus
cuisine • salle de bain
• placards • luminaires

NOGENT-SUR-MARNE

32 000 habitants

N°1 du 94 où il fait bon vivre

Paris en 10 min
Ligne 15 Est (2031)

Cadre de vie premium

Localisation premium - Grand Paris

- RER E et A : Paris en 10–15 min, accès direct La Défense
- Ligne 15 Est, station Nogent-Le Perreux : ouverture 2031

Un cadre de vie reconnu et différenciant

- 1ère ville du Val-de-Marne, 43e nationale - palmarès "Villes où il fait bon vivre" 2025, 5e année consécutive
- Bords de Marne, espaces verts qualitatifs, centre-ville commerçant et vivant
- Offre scolaire et sportive attractive

Un profil de population premium

- Revenu moyen 33 240 €/ hab - 60% au-dessus de la moyenne nationale
- 30% de cadres supérieurs, chômage à 7,3% - locataires structurellement solvables

Marché liquide, tendu, sécurisé

Tension locative 10/10, vacance quasi nulle, rotation rapide
Demande portée par jeunes actifs parisiens, mutations professionnelles, primo-locataires





2,79%

Taux de revalorisation annuel du prix des appartements entre 2014 et 2022
Source: INSEE, DGFIP et data.gouv

LE QUARTIER
LA RESIDENCE



📍 Localisation
- Grande Rue Charles de GAULLE - cœur de Nogent
- Tous commerces / restaurants à pied
- Mairie, marché, services publics à proximité immédiate

🌿 Cadre de vie
- Quartier vivant centre ville
- Bois de Vincennes et Bords de Marne à proximité

🏫 Equipements à proximité
- 2 écoles maternelles
- École primaire + collège + lycée
- Crèche
- Centre médical
- Supermarché, marché, La Poste, boulangerie

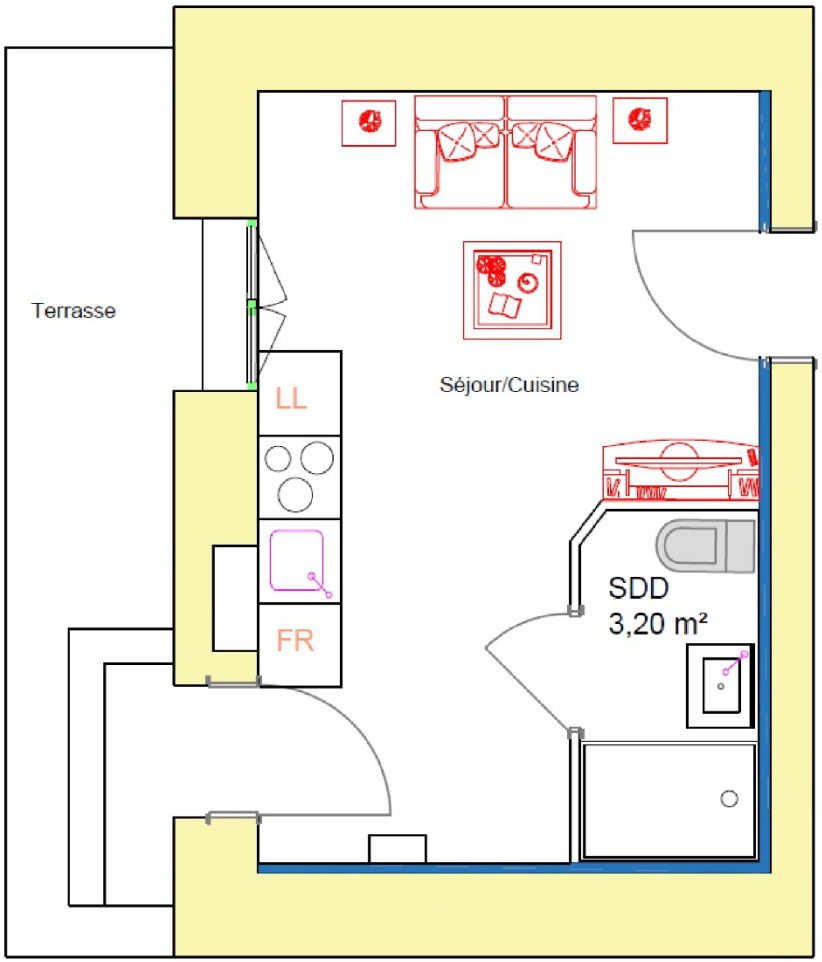
🕐 Transports
- RER E Nogent-Le Perreux
- RER A Nogent-sur-Marne
- Ligne 15 Est Nogent-Le Perreux (2031)

🏢 La résidence
- Bel immeuble ancien de 16 logements + commerces
- Parties communes refaites neuves (ravalement, halls d'entrée, isolation par l'extérieur).

RER E	
🚲	3 min
🚶	10 min
🚌	5 min

RER A	
🚲	6 min
🚶	16 min
🚌	8 min

LE PLAN



Le Cœur Nogentais

90-92 Grande rue Charles de Gaulle
94130 Nogent sur Marne

Appartement A0

RDC-STUDIO

Surface habitable	**19,50 m²**
Séjour/Cuisine	16,30 m²
Salle de bain/WC	3,20 m²

Cave	6 m²

Extérieur	**7,80 m²**
Terrasse	7,80 m²

25.04.2026

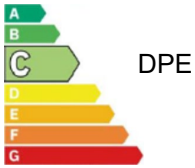
DESCRIPTIF LOGEMENT

LE BIEN

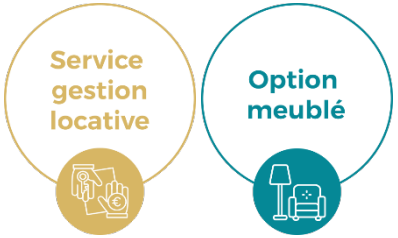
Type	Appartement rénové
Typologie	Studio
Surface	20.6 m²
Etage	RDC
Extérieur 1	Courette privative 6,5 m²
Annexes	Cave 8 m²
Exposition	Sud - au calme, sur cour intérieure
Chauffage	Chauffage électrique individuel
Compteur eau	Compteur d'eau individuel
DPE	C, ok Jeanbrun

Prêt à Louer

- **Cuisine** robuste et fonctionnelle
- **Salle de bain** complète
- **Placards** équipés
- **Luminaires** installés
- Entretien simplifié et économe



DPE



Prestations premium

- Parquet, carrelage et faïences déco
- Huisseries neuves
- Porte palière blindée et équipée d'une serrure de sécurité.





INVESTISSEMENT ET MISE EN LOCATION

ACQUISITION

Prix	175 000 €
Prix/m² pondéré	7 502 €/m²
Frais de notaire	13 125 € (ancien 7,5%)
Aménagement Prêt à Louer	inclus
Option ameublement	6 500 €

LOCATION

Estimation loyer nu HC	645 €/mois
Estimation loyer meublé HC	**735 €/mois**
Zone locative :	Zone Abis
Loyer plafond intermédiaire (Jeanbrun)	543 €/mois

COPROPRIETE

Syndic	BATIMENT SOLUTIONS
Nombre lots d'habitation :	15
Charges copro :	36 €/mois
Taxe foncière :	434 €/an



Source : SeLoger / MeilleursAgents / dvf — estimations indicatives
Les loyers, estimations de rendement et taux d'occupation sont fournis à titre indicatif, sur la base des données de marché disponibles à la date de cette fiche.
Ils ne constituent pas un engagement de HOME CONCEPT. À vérifier avec votre conseiller fiscal et financier.