

Votre conseiller : Kevin OLLIVIER
OLLIVIER IMMOBILIER
128 Bis boulevard de Creteil
94100 ST MAUR DES FOSSES
kevin.ollivier@ollivierimmobilier.com
09.83.90.79.63
06 58 94 61 92
www.ollivierimmobilier.com

A VENDRE TYPE 2 - 35.2 m² - ST MAUR DES FOSSES - 184 800 €



SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS – ADAMVILLE – Ollivier Immobilier, votre agence immobilière spécialiste de Saint-Maur-des-Fossés, vous propose cet appartement 2 pièces de 35,20 m2, situé au premier étage d'un immeuble de caractère de 1900.

Entièrement à rénover, il comprend une entrée, un séjour avec cuisine ouverte d'environ 15,20 m2, une grande chambre d'environ 13 m2 et une salle d'eau avec WC. Donnant sur cour et sur rue il offre un environnement agréable. Une entreprise qualifiée pourra vous être proposée pour réaliser les travaux, une isolation par l'intérieur a déjà été effectuée pour cet appartement.

La copropriété de 19 lots, sans procédure en cours, a été entièrement réhabilitée : isolation thermique, ravalement intérieur et extérieur, réfection et isolation des toitures, remplacement des menuiseries, rénovation des réseaux, des cours, des cages d'escalier et des parties communes.

Double vitrage PVC, chauffage individuel électrique, fibre optique et interphone. Charges : 88 € par mois, eau froide comprise. DPE D – GES B.

Idéalement situé au cœur d'Adamville, à proximité immédiate des commerces, écoles, crèches et du marché, l'appartement se trouve à environ 10 à 12 minutes à pied du RER A Le Parc de Saint-Maur. Les lignes de bus 107, 112 et 317 desservent également le quartier.

À voir sans plus attendre !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 570 à 810 euros (année 2021).

CARACTERISTIQUES

- **1er étage**
- **Surface de 35.2 m²**
- **Séjour de 15.2 m²**
- **2 pièces**
- **1 chambre**
- **1 salle**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**172 300 € hors honoraires**
Prix de vente :	**184 800 € honoraires inclus**
Honoraires à charge :	**de l'acquéreur 6.76 % TTC**
Charges mensuelles :	**88 €/mois**

Les charges comprennent l'eau froide, et tout ce qui concerne la copropriété ainsi que les frais de syndic / la taxe foncière de 2026 reste exhaustive car pas encore habité.

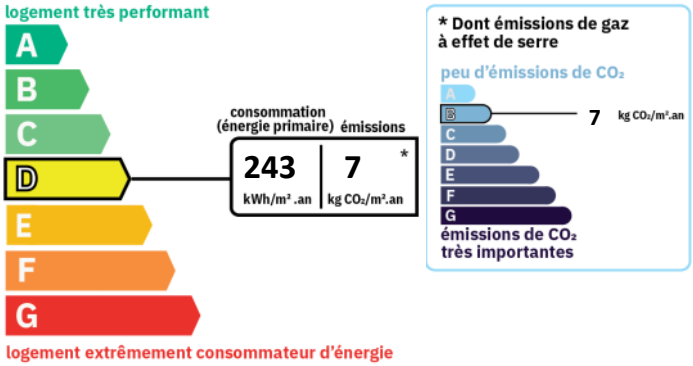
COPROPRIETE

Statut :	**Soumis au statut de la copropriété**
Copropriété de :	**19 lots**
Charges courantes :	**1 056 €/an en moyenne**
Procédure en cours :	**Non**

REFERENCE

Référence : **329**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



CONNEXION INTERNET

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**700 €/an**
Travaux à prévoir :	**Aucun travaux**

A VENDRE TYPE 2 - 35.2 m² - ST MAUR DES FOSSES - 184 800 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	**Nord-ouest**
Construit en :	**1900**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Interphone :	**Oui**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	**SANS CUISINE**
Salles d'eau :	**1**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Cumulus électrique**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**

INFORMATIONS SUR LA VILLE

ST MAUR DES FOSSES est une ville de 75 441 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 34% de maisons et 66% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 10.5 % d'artisans, commercants et chefs d'entreprise, 22.2 % de cadres, 27.2 % de professions intermédiaires, 26.2 % d'employés et de 13.9 % d'ouvriers.

Superficie :	**11 km²**
Densité :	**6 858 habitants/km²**
Nombre total de logements :	**37 991**
Résidences principales :	**35 049**
Résidences secondaires :	**614**
Logements vacants :	**2 328**
Part de logements loués :	**36 %**
Part de logements sociaux :	**6 %**
Part d'appartements :	**66 %**
Part de 2 pièces :	**21 %**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**4 m²**
Séjour avec cuisine ouverte :	**15.2 m²**
Chambre 1 :	**13 m²**
Salle d'eau :	**3 m²**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

A proximité / Emplacement :
L'emplacement permet de profiter pleinement de la vie de quartier : boulangerie, restaurants et commerces alimentaires se trouvent directement sur le boulevard de Créteil, tandis que le pôle commerçant d'Adamville réunit supermarchés, pharmacies, professionnels de santé, banques, cafés, restaurants et commerces spécialisés. Le très apprécié marché d'Adamville, qui rassemble environ 80 commerçants, est accessible en quelques minutes à pied et se tient les mercredis et samedis matin

Crèche
LES PETITS CHAPERONS ROUGES (8 mins à pied)
PEOPLE & BABY (2 mins à pied)

Ecole primaire
AESM AUTO MOTO ECOLE (8 mins à pied)
ECOLE ODETTE ET EDOUARD BLED (8 mins à pied)

Supermarché / Supérette
CARREFOUR EXPRESS (2 mins à pied)
CASINO (2 mins à pied)
FRANPRIX (2 mins à pied)
LA VIE CLAIRE (2 mins à pied)
MONOPRIX (2 mins à pied)













