

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 3 - 57.82 m² - ST MAUR DES FOSSES - 283 500 €



Situé au cœur du quartier recherché d'Adamville à Saint-Maur-des-Fossés, Ollivier Immobilier, votre agence immobilière spécialiste du secteur, vous propose cette dernière opportunité : un appartement traversant de 3 pièces d'environ 57,82 m², situé au premier étage d'un immeuble de caractère datant des années 1900.

Entièrement à rénover à l'intérieur, cet appartement offre un fort potentiel d'aménagement et se compose d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine indépendante semi ouverture le séjour, de deux chambres, de deux salle d'eau et d'un WC séparé. Sa vue dégagée sur deux cours. Vous pourrez repenser intégralement les espaces selon vos goûts et créer un intérieur sur mesure. Pour faciliter votre projet, nous pouvons également vous mettre en relation avec une entreprise qualifiée capable de vous accompagner dans la réalisation complète des travaux de rénovation.

L'un des principaux atouts de ce bien réside dans sa copropriété entièrement réhabilitée, offrant le confort et la tranquillité d'un immeuble remis à neuf : isolation thermique, ravalement des façades intérieures et extérieures, remplacement des menuiseries extérieures, rénovation des colonnes électriques, des réseaux d'eaux usées et pluviales, révision et isolation des toitures, rénovation des cours communes, des cages d'escalier et de l'ensemble des parties communes, ainsi que remplacement des portes palières. Cette réhabilitation globale a été pensée pour optimiser les performances énergétiques, le confort quotidien et la valorisation durable de l'immeuble.

L'appartement bénéficie notamment du double vitrage avec menuiseries PVC, d'un chauffage individuel électrique, d'une production d'eau chaude individuelle et de la fibre optique. Il est situé dans une copropriété de 27 lots, sans procédure en cours, avec des charges d'environ 144,50 € par mois, soit 1734 € par an. Classe énergétique D – GES B.

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. Ville de Saint-Maur, Marché d'Adamville

Côté transports, la gare RER A Le Parc de Saint-Maur est accessible en environ 10 à 12 minutes à pied, permettant de rejoindre rapidement Paris. Plusieurs arrêts de bus sont également situés à proximité, notamment les lignes 107, 112 et 317, facilitant les déplacements vers les différents quartiers de Saint-Maur-des-Fossés et les communes voisines. Informations transports Adamville

Un appartement rare sur le secteur, idéal pour une résidence principale, un premier achat ou un projet patrimonial, offrant la liberté d'une rénovation personnalisée au sein d'une copropriété entièrement remise à neuf.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 610 à 860 euros (année 2021).

CARACTERISTIQUES

- **2ème étage**
- **Surface de 57.82 m²**
- **3 pièces**
- **2 chambres**
- **1 salle**

REFERENCE

Référence : **330**

INFORMATIONS FINANCIERES

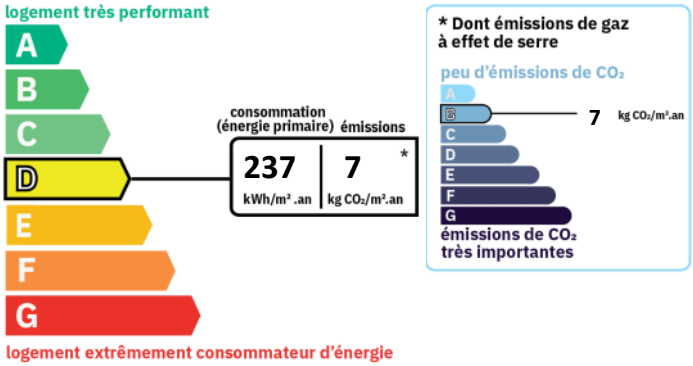
Prix de vente : **283 500 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Charges mensuelles : **144,50 €/mois**

Les charges comprennent l'eau froide, et tout ce qui concerne la copropriété ainsi que les frais de syndic / Pas encore de taxe foncière car Appartement jamais habité prix estimatif pour 2026

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



CONNEXION INTERNET

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

COPROPRIETE

Statut : **Soumis au statut de la copropriété**

Copropriété de : **27 lots**

Charges courantes : **1 734 €/an en moyenne**

Procédure en cours : **Non**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 200 €/an**

A VENDRE TYPE 3 - 57.82 m² - ST MAUR DES FOSSES - 283 500 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

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

AMENAGEMENTS INTERIEURS

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 3 pièces :	**26 %**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**6.9 m² (utile : 6.9 m²)**
Sejour avec cheminee :	**12.7 m² (utile : 12.7 m²)**
Chambre 1 :	**12.3 m² (utile : 12.3 m²)**
Chambre 2 :	**12.8 m² (utile : 12.8 m²)**
Debarras :	**0.9 m² (utile : 0.9 m²)**
Cuisine :	**6.7 m² (utile : 6.7 m²)**
Salle de douche :	**2.8 m² (utile : 2.8 m²)**
Salle de douche :	**1.5 m² (utile : 1.5 m²)**
Wc :	**1.3 m² (utile : 1.3 m²)**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Transport :
Gare RER A Le Parc de Saint-Maur est accessible en environ 10 à 12 minutes aisni que plusieurs arrêts de bus notamment les lignes 107, 112 et 317.

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

























