



A VENDRE MAISON - 211.63 m² env. - ST MAUR DES FOSSES - 1 040 000 €



Idéalement située au cœur de Saint-Maur-des-Fossés, à seulement 7 minutes à pied du RER A (Le Parc de Saint-Maur), cette maison de caractère bénéficie d'un emplacement stratégique particulièrement recherché, offrant un accès immédiat aux transports, commerces de proximité, établissements scolaires de qualité et à l'ensemble des commodités du quotidien.

Implantée sur un terrain de 349 m², cette élégante demeure datant de 1899 développe une surface totale de 211,63 m² au sol (135,66 m² loi Carrez). Elle séduit par ses volumes généreux, sa luminosité naturelle et son agencement parfaitement optimisé pour une vie familiale confortable.

Dès l'entrée, vous découvrirez un spacieux séjour de 40 m² baigné de lumière, prolongé par une agréable terrasse de 16 m², idéale pour vos moments de détente. L'espace de vie s'ouvre harmonieusement sur une cuisine américaine entièrement équipée, complétée par un WC indépendant.

À l'étage, un palier dessert quatre chambres aux volumes équilibrés, offrant un confort optimal. Vous y trouverez également trois toilettes ainsi que trois points d'eau, comprenant une salle de bains et deux salles d'eau, permettant une organisation fluide et fonctionnelle pour toute la famille.

À l'extérieur, le jardin propose un espace verdoyant facile à aménager selon vos envies. Bien que la maison soit située sur un axe passant — un véritable atout pour l'accessibilité et la mobilité — la partie jardin, intelligemment positionnée à l'arrière, garantit un environnement calme et préservé, à l'abri des nuisances.

Un garage ainsi que plusieurs emplacements de stationnement sur le terrain viennent compléter les prestations de ce bien.

Une maison entretenue et régulièrement valorisée par des travaux significatifs :

Rénovation globale avec reprise de la toiture, isolation des combles et installation de Velux, ravalement avec isolation des façades, remplacement des menuiseries, réfection du toit terrasse, amélioration continue de l'isolation (toiture, pignons, chambres), installation d'une climatisation, mise en place d'une VMC hygroréglable récente (2025), ainsi que l'intégration de panneaux photovoltaïques couplés à un système aérovoltaïque permettant la production de chauffage et d'électricité.

Des aménagements complémentaires tels que la création d'une buanderie et d'une véranda viennent parfaire le confort de vie.

Côté équipements, la maison dispose d'un chauffage individuel au gaz, complété par des solutions énergétiques modernes, d'une climatisation pour un confort optimal en toute saison, ainsi que d'une production d'eau chaude individuelle. L'assainissement est conforme et raccordé au tout-à-l'égout.

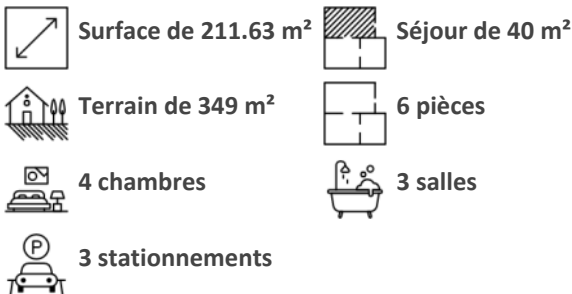
La taxe foncière s'élève à 2 760 €.

Une opportunité rare sur le secteur, idéale pour les acquéreurs recherchant un bien alliant cachet de l'ancien, prestations techniques de qualité, performance énergétique améliorée et emplacement premium à proximité immédiate de toutes les commodités.

Pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de ce bien, nous vous invitons à nous contacter dès à présent.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2070 à 2840 euros (année 2023).

CARACTERISTIQUES



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	1 040 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

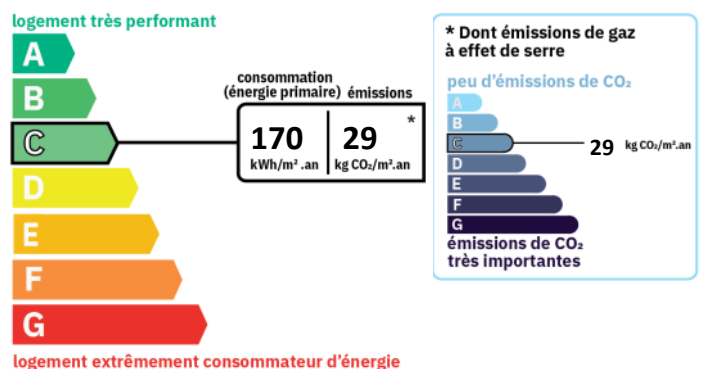
IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	2 760 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

REFERENCE

Référence : **373**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



CONNEXION INTERNET

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

A VENDRE MAISON - 211.63 m² env. - ST MAUR DES FOSSES - 1 040 000 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Ancien
Exposition :	Nord-est / sud-ouest
Construit en :	1899
Toiture :	Tuiles mécaniques
Couverture :	Tuile mécanique
Vitrage :	Double
Huisseries :	Bois
Assainissement :	Tout à l'égout

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	AMERICAINE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	2
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	Chaudière/Gaz
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, commerçants 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 km ²
Densité :	6 858 habitants/km ²
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 de maisons :	34 %

SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	135.66 m ²
Terrasse :	16 m ² environ

SURFACES DETAILLEES

Buanderie :	9.7 m ²
Chaufferie :	30.1 m ²
Sejour :	26.7 m ²
Salle a manger :	13.4 m ²
Degagement :	5.4 m ²
Wc :	1.4 m ²
Cuisine :	16 m ²
Pergola :	16.3 m ²
Palier :	1.6 m ²
Degagement :	2.5 m ²
Chambre 2 :	8.7 m ²
Chambre 1 :	15.3 m ²
Salle d'eau :	3.4 m ²
Chambre 3 :	21.5 m ²
Wc :	0.9 m ²
Chambre 4 :	11.6 m ²
Salle de bains :	7.2 m ²

STATIONNEMENT

Parkings extérieurs :	2
Box/garages :	1

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Transport :
RER A : RER A – station Saint-Maur – Créteil (accès rapide vers Paris Gare de Lyon en ~15 min) RER A – station Le Parc de Saint-Maur à proximité également Bus RATP : Lignes locales desservant les quartiers résidentiels et reliant rapidement les gares RER

A proximité / Emplacement :

- ☑ Transports accessibles à pied : RER A (accès rapide à Paris), bus et axes routiers majeurs
- ☑ Commerces de proximité : supermarchés, boulangeries, restaurants, marché local
- ☑ Établissements scolaires réputés à quelques minutes
- ☑ Services du quotidien : pharmacies, cabinets médicaux, banques

