

**Votre conseiller : Nicolas MACHADO**  
**OLLIVIER IMMOBILIER**  
128 Bis boulevard de Creteil  
94100 ST MAUR DES FOSSES  
nicolas.machado@ollivierimmobilier.com  
Tél : 09.83.90.79.63  
Tél : 06 42 42 44 23  
www.ollivierimmobilier.com

## A VENDRE TYPE 3 - 79.12 m<sup>2</sup> - PONTAULT COMBAULT - 220 000 €



Situé dans une copropriété bien entretenue datant de 1969, ce lumineux appartement de 79,12 m<sup>2</sup> offre un agencement fonctionnel et agréable. L'exposition est Est-Ouest, apportant une belle luminosité tout au long de la journée. Le séjour de 30 m<sup>2</sup>, baigné de lumière, invite à aménager un coin salon chaleureux et un espace repas convivial.

La cuisine est équipée et pratique, pensée pour faciliter la vie quotidienne. Le logement comprend deux chambres, une salle de bains et un WC séparé, ainsi qu'une cave pour le stockage. Les menuiseries en double vitrage assurent une bonne isolation phonique et thermique, tandis que le chauffage et l'eau chaude sont de nature collective (gaz), gérés au sein de la copropriété.









Le bien bénéficie d'un balcon, idéal pour profiter d'un moment en plein air ou d'un petit coin potager urbaine. Un emplacement de parking intérieur est inclus, garantissant une solution de stationnement sécurisée. L'immeuble compte deux niveaux et dispose d'équipements pratiques tels qu'un interphone et un digicode.

Situé à proximité d'une école primaire, l'appartement se prête bien à une vie de famille ou à un investissement locatif. Les charges courantes annuelles sont de 3 840 €; la taxe foncière s'élève à 1 500 € (référence 2024). L'assainissement est raccordé au tout-à-l'égout.

Pour visiter ce T3 lumineux et bien agencé, n'hésitez pas à nous contacter - découvrez par vous-même les atouts de ce bien en mandat exclusif.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1640 à 2260 euros (année 2023).

### CARACTERISTIQUES

 1er étage	 Surface de 79.12 m <sup>2</sup>
 Séjour de 30 m <sup>2</sup>	 3 pièces
 2 chambres	 1 salle
 1 balcon	 1 stationnement

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **220 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

### COPROPRIETE

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

Copropriété de : **0 lots**

Charges courantes : **3 860 €/an en moyenne**

Procédure en cours : **Non**

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

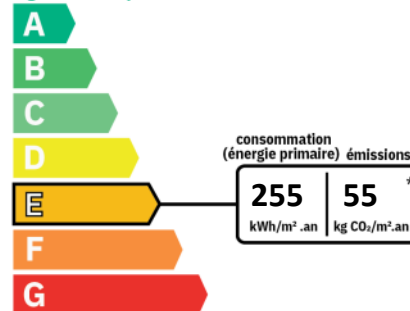
Taxe foncière : **1 500 €/an**

### REFERENCE

Référence : **5018**

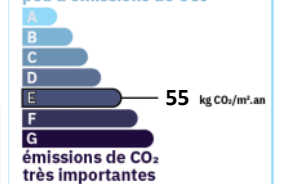
### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



logement extrêmement consommateur d'énergie

### CONNEXION INTERNET



Fibre : plus de 1 Gbit/s

Câble : de 100 Mbit/s à 1 Gbit/s

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



# A VENDRE TYPE 3 - 79.12 m<sup>2</sup> - PONTAULT COMBAULT - 220 000 €

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	<b>Est-ouest</b>
Construit en :	<b>1969</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Interphone :	<b>Oui</b>
Digicode :	<b>Oui</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	<b>EQUIPEE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>COLLECTIF/GAZ</b>
Eau chaude :	<b>COLLECTIF/Collective gaz</b>
Eau froide :	<b>COLLECTIF</b>
Caves :	<b>1</b>

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

PONTAULT COMBAULT est une ville de 38 258 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 51% de maisons et 49% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 8.7 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 11.6 % de cadres, 25.8 % de professions intermédiaires, 35.6 % d'employés et de 18.3 % d'ouvriers.

Superficie :	<b>14 km<sup>2</sup></b>
Densité :	<b>2 733 habitants/km<sup>2</sup></b>
Nombre total de logements :	<b>15 839</b>
Résidences principales :	<b>14 968</b>
Résidences secondaires :	<b>129</b>
Logements vacants :	<b>743</b>
Part de logements loués :	<b>39 %</b>
Part de logements sociaux :	<b>17 %</b>
Part d'appartements :	<b>49 %</b>
Part de 3 pièces :	<b>21 %</b>





## SURFACES DETAILLEES

Entree :	<b>6.5 m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>30 m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>7.5 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>10.5 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>11.5 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains :	<b>4.5 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>6.7 m<sup>2</sup></b>

## STATIONNEMENT

Parkings intérieurs :	<b>1</b>
-----------------------	----------

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

-  **Crèche**  
LA NOUVELLE OASIS (7 mins à pied)
-  **Ecole maternelle**  
GROUPE SCOLAIRE JEAN ROSTAND
-  **Ecole primaire**  
GROUPE SCOLAIRE JEAN ROSTAND
-  **Supermarché / Supérette**  
CARREFOUR MARKET (7 mins à pied)  
MARMARA MARKET BOUCHERIE HALAL  
PONTAULT EXOTIQUE (7 mins à pied)

