



**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 MAISON - 106.14 m<sup>2</sup> env. - ST MAUR DES FOSSES - Bagaudes - 699 000 €



L'agence Ollivier Immobilier vous propose ce pavillon d'environ 106,14 m<sup>2</sup> habitables, édifié sur un terrain clos de 95 m<sup>2</sup>, situé dans un quartier pavillonnaire recherché sur les bords de Marne, à proximité des transports et de toutes les commodités.

Il se compose comme suit :

Au rez-de-chaussée : une entrée, une pièce pouvant faire office de bureau ou chambre selon vos besoins, avec un accès direct au jardin/terrasse d'environ 40 m<sup>2</sup>, un WC indépendant ainsi qu'un double garage équipé d'une porte électrique, accessible par une allée avec servitude de passage (privative).

Au 1er étage : un séjour double avec espace cuisine (cuisine à réaliser, à la charge de l'acquéreur).

Au 2e étage : deux chambres, une salle d'eau ainsi qu'un WC indépendant.

Au 3e étage (mansardé) : une chambre (Possible de la transformer en une suite parentale avec salle de bain/eau et WC).

La maison est construite en limite séparative des deux côtés et bénéficie d'une excellente isolation conforme aux dernières normes en vigueur, avec un DPE A, garantissant une consommation énergétique très faible.

Certains aménagements restent à la charge de l'acquéreur, notamment la cuisine.

Sont inclus dans les prestations :

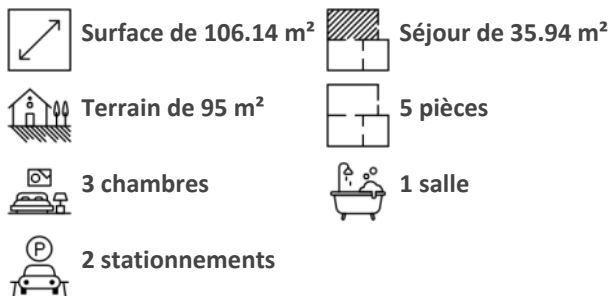
un système de chauffage par pompe à chaleur air/air avec climatisation réversible,  
un ballon thermodynamique,  
une salle d'eau entièrement équipée,  
un escalier en béton ciré.

Une belle opportunité d'acquérir un bien récent, performant énergétiquement.

À visiter sans plus attendre.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 450 à 680 euros (année 2021).

### CARACTERISTIQUES



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>699 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

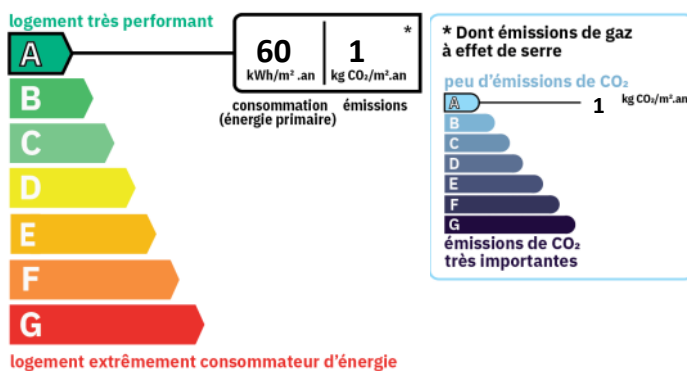
### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>1 300 €/an</b>
-----------------	-------------------

### REFERENCE

Référence : **5164**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



# A VENDRE MAISON - 106.14 m<sup>2</sup> env. - ST MAUR DES FOSSES - Bagaudes - 699 000 €

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	<b>Contemporain</b>
Exposition :	<b>Est-ouest</b>
Construit en :	<b>2023</b>
Toiture :	<b>Tuiles mécaniques</b>
Couverture :	<b>Tuile mécanique</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>Aluminium</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	<b>SANS CUISINE</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR</b>
Climatisation :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Pompe à chaleur</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Année de rénovation :	<b>2026</b>

## 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 :	<b>11 km<sup>2</sup></b>
Densité :	<b>6 858 habitants/km<sup>2</sup></b>
Nombre total de logements :	<b>37 991</b>
Résidences principales :	<b>35 049</b>
Résidences secondaires :	<b>614</b>
Logements vacants :	<b>2 328</b>
Part de logements loués :	<b>36 %</b>
Part de logements sociaux :	<b>6 %</b>
Part de maisons :	<b>34 %</b>
Part 5 pièces et plus :	<b>25 %</b>

## SURFACES PRINCIPALES

Utile :	<b>106.14 m<sup>2</sup> environ</b>
Loi Carrez :	<b>80.2 m<sup>2</sup></b>
Jardin :	<b>40 m<sup>2</sup> environ</b>

## SURFACES DETAILLEES

Bureau :	<b>utile : 11.2 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>utile : 1 m<sup>2</sup></b>
Sejour double cuisine ouverte :	<b>35.9 m<sup>2</sup> (utile : 35.9 m<sup>2</sup>)</b>
Palier :	<b>1.7 m<sup>2</sup> (utile : 1.7 m<sup>2</sup>)</b>
Salle d'eau :	<b>4.1 m<sup>2</sup> (utile : 4.1 m<sup>2</sup>)</b>
Chambre 1 :	<b>15.8 m<sup>2</sup> (utile : 15.8 m<sup>2</sup>)</b>
Chambre 2 :	<b>14.1 m<sup>2</sup> (utile : 14.1 m<sup>2</sup>)</b>
Chambre 3 :	<b>8.6 m<sup>2</sup> (utile : 22.4 m<sup>2</sup>)</b>
Garage :	<b>24 m<sup>2</sup> (utile : 24 m<sup>2</sup>)</b>

## STATIONNEMENT

Box/garages :	<b>2</b>
---------------	----------

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

A proximité / Emplacement :  
À proximité de toutes les commodités



### Ecole maternelle

ECOLE MATERNELLE LES PLANETES  
ECOLE MATERNELLE SCHAKEN



### Ecole primaire

ECOLE ELEMENTAIRE AUGUSTE MARIN  
ECOLE PRIMAIRE LES PLANETES



### Collège

COLLEGE FRANCOIS RABELAIS



### Lycée

LYCEE MARCELIN BERTHELOT



### Supermarché / Supérette

G20  
INTERMARCHE EXPRESS  
LE SOLEIL LEVANT  
NATURALIA  
SAJANI



Image générée par une IA



Image générée par une IA



Image générée par une IA



Image générée par une IA



Image générée par une IA



Image générée par une IA



Image générée par une IA

