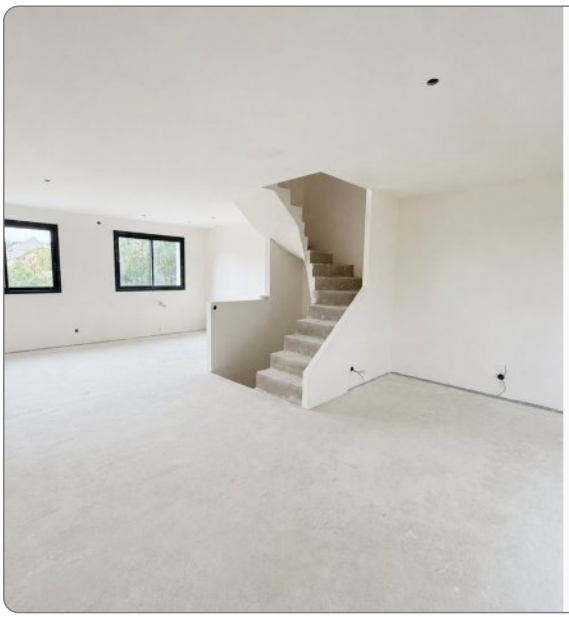


Votre conseiller : Kevin OLLIVIER
OLLIVIER IMMOBILIER
128 Bis boulevard de Creteil
94100 ST MAUR DES FOSSES
kevin.ollivier@ollivierimmobilier.com
09.83.90.79.63
06 58 94 61 92
www.ollivierimmobilier.com

A VENDRE MAISON - 106.14 m² env. - ST MAUR DES FOSSES - Bagaudes - 679 000 €



L'agence OLLIVIER IMMOBILIER vous propose cette maison contemporaine construite en 2019, développant environ 106,14 m² habitables, idéalement située dans le quartier pavillonnaire recherché des Bagaudes à Saint-Maur-des-Fossés, à proximité immédiate des bords de Marne, des transports, des commerces et de toutes les commodités. Édifiée sur un terrain clos de 95 m² et organisée sur plusieurs niveaux, elle offre au rez-de-chaussée une entrée, une pièce de 11,2 m² pouvant servir de bureau ou de chambre, un WC indépendant, un accès direct au jardin-terrasse d'environ 40 m² ainsi qu'un double garage de 24 m² équipé d'une porte électrique. Le premier étage accueille une spacieuse pièce de vie de 35,9 m² avec séjour double et espace cuisine ouverte, celle-ci restant à aménager selon les goûts des futurs propriétaires. Le deuxième étage comprend deux belles chambres de 15,8 m² et 14,1 m², une salle d'eau ainsi qu'un WC indépendant. Le dernier niveau mansardé dispose d'une troisième chambre offrant jusqu'à 22,4 m² de surface utile, avec la possibilité de créer une véritable suite parentale avec salle d'eau ou salle de bains et WC. Cette maison familiale bénéficie d'une exposition est-ouest, d'une excellente isolation répondant aux normes récentes, d'une pompe à chaleur air/air avec climatisation réversible et d'un remarquable classement énergétique A, garantissant confort thermique et très faible consommation d'énergie. Son emplacement constitue un véritable atout : les promenades des bords de Marne sont accessibles en quelques minutes, tandis que la gare Saint-Maur–Créteil du RER A se trouve à environ 3 minutes à pied. Elle permet également de rejoindre les lignes de bus 107, 111, 112 et 281 ainsi que le TVM. La future ligne 15 Sud du Grand Paris Express viendra renforcer cette excellente desserte grâce à son interconnexion avec le RER A. Les commerces du quartier sont facilement accessibles à pied, notamment le supermarché G20, Picard, Franprix, Naturalia, Intermarché Express, boulangeries, pharmacie, boucherie, restaurants et services du secteur de la rue du Pont-de-Créteil. Plusieurs établissements scolaires sont également présents à proximité, dont les écoles maternelles Les Planètes et Schaken, les écoles élémentaires Auguste-Marin et Les Planètes, le collège François-Rabelais et le lycée Marcelin-Berthelot. Cette maison récente, lumineuse, évolutive et peu énergivore réunit de nombreux atouts particulièrement recherchés à Saint-Maur-des-Fossés : jusqu'à quatre espaces nuit, une généreuse pièce de vie, un jardin sans entretien important, un double garage, la climatisation réversible, un DPE A et une proximité exceptionnelle avec le RER A. Quelques aménagements, notamment la cuisine, restent à personnaliser afin de créer un intérieur entièrement adapté aux envies de ses futurs occupants. Prix de vente : 679 000 €, honoraires à la charge du vendeur. Bien non soumis au statut de la copropriété. Taxe foncière : 1 300 € par an. Une opportunité rare à découvrir rapidement pour profiter d'une maison familiale récente, confortable et parfaitement connectée, dans un environnement résidentiel privilégié aux portes de Paris.

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

CARACTERISTIQUES

- **Surface de 106.14 m²**
- **Séjour de 35.94 m²**
- **Terrain de 99 m²**
- **5 pièces**
- **3 chambres**
- **1 salle**
- **2 stationnements**

REFERENCE

Référence : **5164**

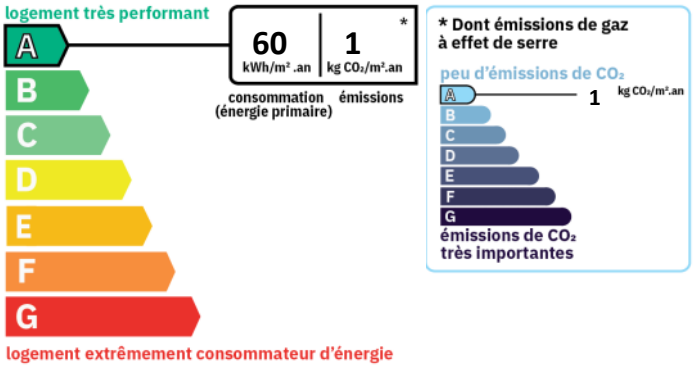
INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **679 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 300 €/an**

VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET

A VENDRE MAISON - 106.14 m² env. - ST MAUR DES FOSSES - Bagaudes - 679 000 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	**Contemporain**
Exposition :	**Est-ouest**
Construit en :	**2019**
Toiture :	**Tuiles mécaniques**
Couverture :	**Tuile mécanique**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**Aluminium**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

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

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 de maisons :	**34 %**
Part 5 pièces et plus :	**25 %**

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	**106.14 m² environ**
Loi Carrez :	**80.2 m²**
Jardin :	**40 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Bureau :	**utile : 11.2 m²**
Wc :	**utile : 1 m²**
Sejour double cuisine ouverte :	**35.9 m² (utile : 35.9 m²)**
Pallier :	**1.7 m² (utile : 1.7 m²)**
Salle d'eau :	**4.1 m² (utile : 4.1 m²)**
Chambre 1 :	**15.8 m² (utile : 15.8 m²)**
Chambre 2 :	**14.1 m² (utile : 14.1 m²)**
Chambre 3 :	**8.6 m² (utile : 22.4 m²)**
Garage :	**24 m² (utile : 24 m²)**

STATIONNEMENT

Box/garages : **2**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

A proximité / Emplacement :
les promenades des bords de Marne sont accessibles en quelques minutes et les commerces du quartier sont facilement accessibles à pied, notamment le supermarché G20, Picard, Franprix, Naturalia, Intermarché Express, boulangeries, pharmacie, boucherie, restaurants et services du secteur de la rue du Pont-de-Créteil. Plusieurs établissements scolaires sont également présents à proximité, dont les écoles maternelles Les Planètes et Schaken, les écoles élémentaires Auguste-Marin et Les Planètes, le collège François-Rabelais et le lycée Marcelin-Berthelot.

Ecole maternelle
ECOLE MATERNELLE LES PLANETES
ECOLE MATERNELLE SCHAKEN

Ecole primaire
AUTO ECOLE CFAC SAINT MAUR
ECOLE ELEMENTAIRE AUGUSTE MARIN
ECOLE PRIMAIRE LES PLANETES

Collège
COLLEGE FRANCOIS RABELAIS

Lycée
LYCEE MARCELIN BERTHELOT

Supermarché / Supérette
G20

























