

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

A VENDRE MAISON - 107.38 m² env. - ST MAUR DES FOSSES - 550 000 €



Exclusivité - Maison traversante lumineuse sur parcelle de 414 m², à deux pas des commodités. Située dans un quartier pavillonnaire calme et recherché, cette maison indépendante à rénover bénéficie d'un emplacement très pratique : commerces à 300 m, écoles à 500 m et les Bords de Marne à 200 m. Sur une parcelle de 414 m², le jardin offre une belle profondeur. Le volume intérieur, d'environ 107,38 m² habitables (surface utile 168 m²), est organisé sur plusieurs niveaux et profite d'une exposition est-ouest qui assure une luminosité naturelle agréable tout au long de la journée. Au niveau principal, l'entrée dessert une cuisine séparée (9,63 m²), un séjour de 16,29 m² agrémenté d'une cheminée et ouvrant sur l'extérieur, ainsi qu'un bureau (8,46 m²), une chambre (13,76 m²), une salle d'eau et un WC indépendant. Le sous-sol semi-enterré propose des surfaces fonctionnelles : une chambre supplémentaire, un atelier, une grande réserve et un garage, offrant des possibilités de stockage ou d'aménagement complémentaire selon vos besoins. À l'étage, deux chambres et deux paliers spacieux laissent envisager différentes configurations pour les espaces nuit. L'extérieur comprend par ailleurs deux parkings extérieur et un garage fermé, facilitant le stationnement et le rangement.

Des travaux conséquents sont à prévoir : rénovation intérieure, remise aux normes des installations gaz et électrique (datant de plus de 15 ans) et mise en conformité de l'assainissement (création/rehaussement de boîte de branchement, séparation eaux pluviales/eaux usées, pose de regards), comme l'indiquent les constats du contrôle technique. Chauffage individuel au gaz et chauffe-eau électrique. Taxe foncière 2026 : 1400 €. Cette maison s'adresse à un acquéreur prêt à investir dans un projet de rénovation pour révéler tout le potentiel d'un bien familial lumineux, offrant des volumes clairs, un jardin convivial et une situation proche des écoles et commerces. Prix : 550 000 € (honoraires charge vendeur). Contactez-nous pour organiser une visite et découvrir sur place les possibilités d'aménagement qu'offre cette propriété.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3260 à 4460 euros (année 2021).
Logement à consommation énergétique excessive : classe G.

CARACTERISTIQUES

	Surface de 107.38 m ²		Séjour de 16.29 m ²
	Terrain de 414 m ²		6 pièces
	4 chambres		2 salles
	1 balcon		3 stationnements

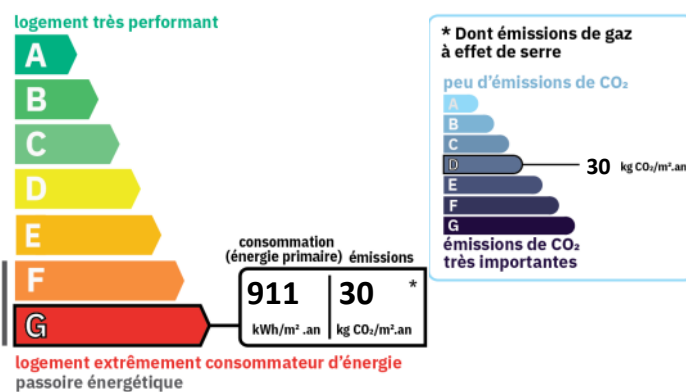
INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	550 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

REFERENCE

Référence : 5168

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



A VENDRE MAISON - 107.38 m² env. - ST MAUR DES FOSSES - 550 000 €

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 400 €/an
Travaux à prévoir :	Gros travaux

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Ancien
Exposition :	Traversant est-ouest
Construit en :	1965
Toiture :	Tuiles mécaniques
Vitrage :	Simple
Huisseries :	Bois
Assainissement :	Non

Lors de la visite de contrôle des techniciens du Service Conformité dans la propriété sise le 2 bis, avenue Georges Goussot Saint-Maur-des-Fossés, le 24/01/2025, ceux-ci n'ont pu accorder la conformité des installations d'assainissement intérieures, pour le compte de madame POUJOLS.

Pour obtenir cette conformité, il convient de procéder rapidement à l'exécution des travaux indiqués ci-dessous :

- Rechercher et rehausser ou bien créer une boîte de branchement d'eaux usées munie d'un tampon en fonte de type hydraulique et équipée d'une cunette. Cette dernière devra être accessible à tout moment à moins d'un mètre de la limite de propriété côté privé ou sur le domaine public, afin d'effectuer tous les essais ;
- Raccorder uniquement les eaux usées à la boîte de branchement existante ou créée lors des travaux.
- Séparer les eaux pluviales des eaux usées ;
- Privilégier des techniques alternatives pour les eaux pluviales, (drain, noue plantée, réserve d'eau de pluie pour l'arrosage) après étude de sol, seul l'excès d'eau de pluie peut être raccordé au réseau d'eaux pluviales public ;
- Mettre des regards en pieds de chute des gouttières ou des bouchons de dégorgement, afin de pouvoir les rester.

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	6
Chambres :	4 dont 1 au rez-de-chaussée
Salles d'eau :	2
Chauffage :	INDIVIDUEL/AUTRE
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Cumulus électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	168 m² environ
Terrasse :	8 m² environ

DPE 911 KWH / 30 KG CO₂ (G)

Estimation des coûts annuels : entre 3 260 € et 4 460 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021

Numéro enregistrement ADEME : 2394E0827593F

Validité : 09/03/2033

Mesurage Superficie habitable totale : 59,91 m²

Surface au sol totale : 107,38 m²

Amiante Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Gaz L'installation comporte des anomalies de type A1, A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

(norme 2022)

Vente : 09/03/2026 / Location : 09/03/2029

Électricité L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Vente : 09/03/2026 / Location : 09/03/2029

Etat Termite Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.

SURFACES DETAILLEES

Entree :	6.9 m²
Cuisine :	9.6 m²
Wc :	1.2 m²
Salle d'eau :	3.6 m²
Bureau :	8.5 m²
Chambre 1 :	13.8 m²
Sejour :	16.3 m²
Chambre 2 :	10.3 m²
Chambre 3 :	9.1 m²
Palier :	14.1 m²
Palier :	14 m²
Salle d'eau :	2.4 m²
Atelier :	13.5 m²
Buanderie chaufferie :	4.7 m²
Garage :	30.6 m²
Couloir :	7 m²

