



**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 TYPE 3 - 59.5 m<sup>2</sup> - ST MAUR DES FOSSES - 345 000 €



Exclusivité - À proximité des transports et de toutes les commodités - Bel appartement 3 pièces avec jardin privatif Situé au 1er étage d'une copropriété de 3 étages, construite au début du XXe siècle, cet appartement de 57,8 m<sup>2</sup> carrez soit 59,5 m<sup>2</sup> utiles, offrant : une entrée avec rangement, un séjour avec cheminée, une cuisine séparée équipée, une chambre d'enfant/bureau, une suite parentale avec dressing et salle d'eau ainsi qu'un WC indépendant. Un agencement bien pensé et des volumes agréables. Le confort est renforcé par des menuiseries en PVC et du double vitrage (sauf dans une chambre) ainsi qu'une porte d'entrée renforcée, contribuant à l'isolation thermique et acoustique. Les charges de copropriété sont maîtrisées (environ 400 € trimestriels), le chauffage et l'eau chaude sont individuels électriques. La fibre est installée. Deux caves en sous-sol apportent des solutions de rangement supplémentaires. Atout majeur : un jardin privatif de 114 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée, véritable espace extérieur pour déjeuner, se détendre, jouer ou créer un potager. L'environnement est pratique et accessible : commerces, écoles, collège, lignes de bus et gares (RER A) se rejoignent à pied en une quinzaine de minutes ainsi que de la future gare du métro Ligne 15 du Grand-Paris RER A Saint-Maur Créteil à 12 minutes à pied. Taxe foncière 2024 : 784 €. Estimation des dépenses énergétiques (2023) : entre 1 280 € et 1 770 € par an. Prix de vente : 330 000 € (honoraires à la charge de l'acquéreur - mandat exclusif). Pour organiser une visite ou obtenir des informations complémentaires, contactez-nous afin de découvrir ce bien et son jardin.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1280 à 1770 euros (année 2023).

### CARACTERISTIQUES

|                                                                                                                   |                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  1er étage                      |  Surface de 59.5 m <sup>2</sup> |
|  Séjour de 16.72 m <sup>2</sup> |  3 pièces                       |
|  2 chambres                     |  1 salle                        |

### INFORMATIONS FINANCIERES

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Prix de vente :       | 330 000 € hors honoraires   |
| Prix de vente :       | 345 000 € honoraires inclus |
| Honoraires à charge : | de l'acquéreur 4.35 % TTC   |
| Charges mensuelles :  | 150 €/mois                  |

les charges de copropriété s'élèvent à environ 151 € par mois (452,40 € par trimestre), incluant une part de fonds travaux.(Loi alur)

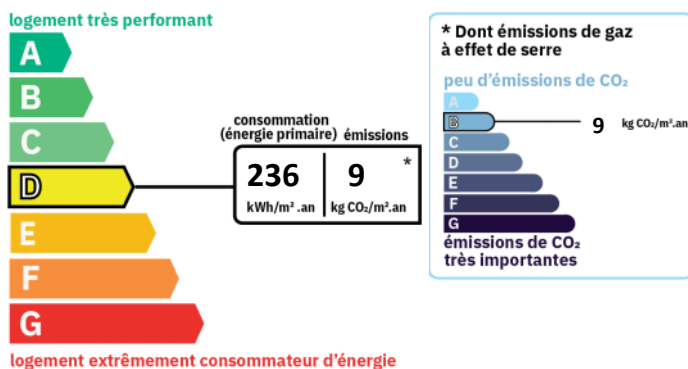
### COPROPRIETE

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Statut :             | Soumis au statut de la copropriété |
| Copropriété de :     | 10 lots                            |
| Charges courantes :  | 1 800 €/an en moyenne              |
| Procédure en cours : | Non                                |

### REFERENCE

Référence : 5174

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### 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 - 59.5 m<sup>2</sup> - ST MAUR DES FOSSES - 345 000 €

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition : **Nord-est / sud-ouest**

Construit en : **1890**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC**

Interphone : **Oui**

Digicode : **Oui**

Assainissement : **Tout à l'égout**

Une fenêtre est en simple vitrage bois dans la chambre des parents et une petite fenêtre est en PVC également dans la salle d'eau.

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine : **EQUIPEE**

Salles d'eau : **1**

Principal revêtement de sol : **Parquet**

Chauffage : **INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Cumulus électrique**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Caves : **2**

### 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<sup>2</sup>**

Densité : **6 858 habitants/km<sup>2</sup>**

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 d'appartements : **66 %**

Part de 3 pièces : **26 %**

### SURFACES PRINCIPALES

Utile : **59.5 m<sup>2</sup> environ**

Loi Carrez : **57.65 m<sup>2</sup>**

Jardin : **114 m<sup>2</sup> environ**

### SURFACES DETAILLEES

Entree : **7.1 m<sup>2</sup> (utile : 7.1 m<sup>2</sup>)**

Wc : **1.2 m<sup>2</sup> (utile : 1.2 m<sup>2</sup>)**

Cuisine : **6.5 m<sup>2</sup> (utile : 7.3 m<sup>2</sup>)**

Sejour avec cheminee : **16.1 m<sup>2</sup> (utile : 16.7 m<sup>2</sup>)**

Chambre 1 : **7.4 m<sup>2</sup> (utile : 7.6 m<sup>2</sup>)**

Chambre 2 : **11.8 m<sup>2</sup> (utile : 12 m<sup>2</sup>)**

Dressing : **3.4 m<sup>2</sup> (utile : 3.4 m<sup>2</sup>)**

Salle d'eau : **4.2 m<sup>2</sup> (utile : 4.2 m<sup>2</sup>)**

Cave : **6 m<sup>2</sup> (utile : 6 m<sup>2</sup>)**

Cave : **1.7 m<sup>2</sup> (utile : 1.7 m<sup>2</sup>)**

Jardin : **114 m<sup>2</sup> (utile : 114 m<sup>2</sup>)**

### ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT



#### Crèche

CRECHE DES DEUX LIONS (6 mins à pied)



#### Ecole maternelle

ECOLE MATERNELLE DIDEROT (6 mins à pied)



#### Ecole primaire

ECOLE ELEMENTAIRE DES CHALETs (3 mins à pied)  
ECOLE ELEMENTAIRE DIDEROT (6 mins à pied)



#### Collège

COLLEGE PIERRE DE RONSARD (3 mins à pied)



#### Lycée

LYCEE D ARSONVAL (3 mins à pied)



#### Supermarché / Supérette

CARREFOUR EXPRESS (6 mins à pied)  
FRANPRIX (6 mins à pied)







