



**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 TYPE 3 - 68.05 m<sup>2</sup> - CRETEIL - 235 000 €



Au sein d'une copropriété de bon standing datant de 1971, bien entretenue et récemment valorisée par un ravalement avec isolation extérieure, découvrez cet appartement de type 3 pièces, développant une surface généreuse de 68,05 m<sup>2</sup> loi Carrez, situé en rez-de-chaussée d'un immeuble à taille humaine de trois niveaux.

Dès l'entrée de 5,63 m<sup>2</sup>, vous serez séduit par une distribution fonctionnelle comprenant un hall avec placard, prolongé par un dégagement optimisé de 3,75 m<sup>2</sup> offrant de nombreux rangements, un séjour double de 34,73 m<sup>2</sup> s'ouvre sur une superbe terrasse de 41,67 m<sup>2</sup> exposé sud-ouest, une cuisine indépendante et équipée de 6,55 m<sup>2</sup>, une chambre de 12,48 m<sup>2</sup> avec dressing intégré, une salle d'eau avec coin buanderie de 3,78 m<sup>2</sup> ainsi que qu'un WC indépendants de 1,13 m<sup>2</sup>.

En annexes, vous profiterez d'une cave de 5,70 m<sup>2</sup> ainsi que d'une place de parking en sous-sol, sécurisée.

Des travaux de remise au goût du jour et de mise aux normes sont à prévoir, offrant ainsi une belle opportunité de valorisation et de personnalisation selon vos envies.

Idéalement situé à Créteil, cet appartement bénéficie d'une excellente desserte en transports, avec la ligne 8 du métro (stations Créteil - Préfecture et Créteil - L'Échat) permettant de rejoindre rapidement Paris, ainsi que la future ligne 15 du Grand Paris Express, véritable atout de valorisation. Bus et TVM complètent l'offre de mobilité.

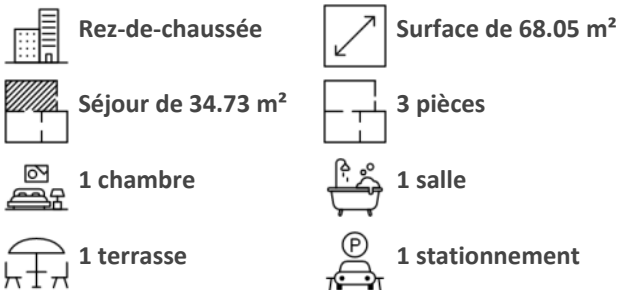
À proximité immédiate, le centre commercial Créteil Soleil propose de nombreux commerces et services. Le secteur profite également de la présence de l'Hôpital Henri-Mondor, d'établissements scolaires et de l'Université Paris-Est Créteil, renforçant son attractivité.

Enfin, les bords de Marne offrent un cadre agréable pour les loisirs, avec un accès rapide à l'A86. Un emplacement stratégique, idéal pour habiter ou investir.

Contactez-nous pour plus d'informations.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1370 à 1920 euros (année 2023).

### CARACTERISTIQUES

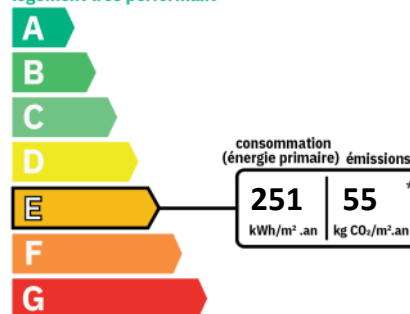


### REFERENCE

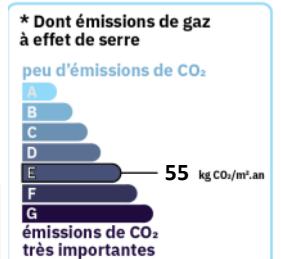
Référence : **5280**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



logement extrêmement consommateur d'énergie



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **235 000 €**  
 Honoraires à charge : **du vendeur**  
 Charges mensuelles : **271 €/mois**

### COPROPRIETE

Statut : **Soumis au statut de la copropriété**  
 Copropriété de : **12 lots**  
 Charges courantes : **3 252 €/an en moyenne**  
 Procédure en cours : **Non**

### CONNEXION INTERNET

📶 Cuivre DSL : >= 8 Mbit/s  
 Fibre optique : >= 1 Gbit/s

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **2 200 €/an**  
 Dernière AG : **03/04/2026**  
 Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

# A VENDRE TYPE 3 - 68.05 m<sup>2</sup> - CRETEIL - 235 000 €

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	<b>Sud-ouest</b>
Construit en :	<b>1971</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC / bois</b>
Rez-de-chaussée :	<b>Oui</b>
Interphone :	<b>Oui</b>
Digicode :	<b>Oui</b>
Assainissement :	<b>Fosse septique</b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Dressings :	<b>1</b>
Cuisine :	<b>AMENAGEE</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>COLLECTIF/GAZ</b>
Eau chaude :	<b>COLLECTIF/Collective gaz</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Caves :	<b>1</b>

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

CRETEIL est une ville de 92 989 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 7% de maisons et 93% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 3.1 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 25.3 % de cadres, 29.6 % de professions intermédiaires, 30.8 % d'employés et de 11.3 % d'ouvriers.

Superficie :	<b>11 km<sup>2</sup></b>
Densité :	<b>8 454 habitants/km<sup>2</sup></b>
Nombre total de logements :	<b>41 082</b>
Résidences principales :	<b>39 226</b>
Résidences secondaires :	<b>350</b>
Logements vacants :	<b>1 506</b>
Part de logements loués :	<b>64 %</b>
Part de logements sociaux :	<b>35 %</b>
Part d'appartements :	<b>93 %</b>
Part de 3 pièces :	<b>33 %</b>

## SURFACES PRINCIPALES

Utile :	<b>109.72 m<sup>2</sup> environ</b>
Loi Carrez :	<b>68.05 m<sup>2</sup></b>
Terrasse :	<b>41.67 m<sup>2</sup> environ</b>

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	<b>5.6 m<sup>2</sup> (utile : 5.6 m<sup>2</sup>)</b>
Sejour double :	<b>34.7 m<sup>2</sup> (utile : 34.7 m<sup>2</sup>)</b>
Chambre 1 :	<b>12.5 m<sup>2</sup> (utile : 12.5 m<sup>2</sup>)</b>
Cuisine :	<b>6.6 m<sup>2</sup> (utile : 6.6 m<sup>2</sup>)</b>
Salle d'eau :	<b>3.8 m<sup>2</sup> (utile : 3.8 m<sup>2</sup>)</b>
Wc :	<b>1.1 m<sup>2</sup> (utile : 1.1 m<sup>2</sup>)</b>
Degagement :	<b>3.8 m<sup>2</sup> (utile : 3.8 m<sup>2</sup>)</b>
Cave :	<b>5.7 m<sup>2</sup> (utile : 5.7 m<sup>2</sup>)</b>
Place de parking interieur	
Terrasse :	<b>utile : 41.7 m<sup>2</sup></b>

## STATIONNEMENT

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

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

A proximité / Emplacement :

Métro ligne 8 (Créteil - Préfecture et Créteil - L'Échat), permettant de rejoindre rapidement Paris, ainsi que de la future Ligne 15 du Grand Paris Express, véritable atout de valorisation à moyen terme. Le secteur est également bien desservi par de nombreuses lignes de bus et le TVM, facilitant les déplacements dans tout le Val-de-Marne.

À proximité immédiate, on retrouve le centre commercial Créteil Soleil, l'un des plus importants pôles commerciaux de la région avec ses nombreuses boutiques, restaurants et services du quotidien. Le bien est également proche d'infrastructures majeures telles que le Hôpital Henri-Mondor, ainsi que de nombreux établissements scolaires et de Université Paris-Est Créteil, renforçant l'attractivité du secteur tant pour les familles que pour les investisseurs.

Enfin, l'environnement offre un cadre de vie agréable avec la proximité des bords de Marne, propices aux balades et aux activités de plein air, tout en bénéficiant d'un accès rapide aux grands axes routiers comme l'A86. L'ensemble confère à ce bien un emplacement stratégique, particulièrement adapté aux actifs, primo-accédants ou investisseurs recherchant un secteur dynamique, bien desservi et offrant une forte demande locative.





