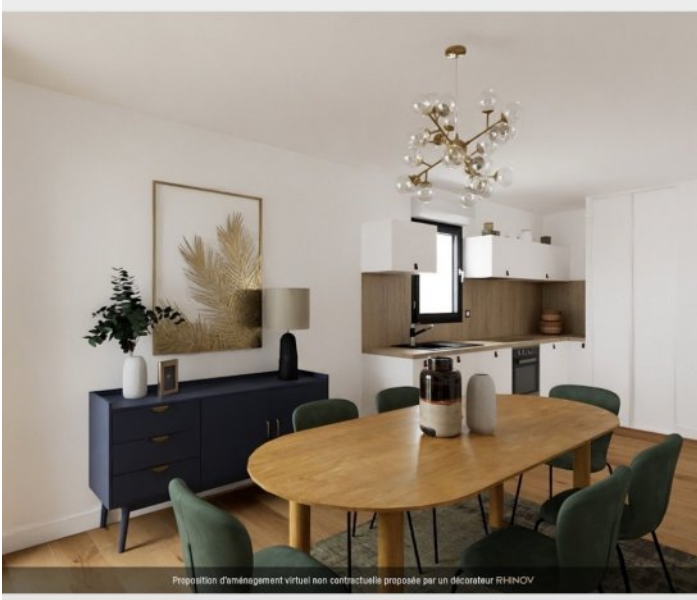




Votre conseiller : Kevin OLLIVIER
OLLIVIER IMMOBILIER
128 Bis boulevard de Creteil
94100 ST MAUR DES FOSSES
kevin.ollivier@ollivierimmobilier.com
Tél : 09.83.90.79.63
Tél : 06 58 94 61 92
www.ollivierimmobilier.com

A VENDRE TYPE 5 - 116.59 m² env. - VILLA CAMELIA - ST MAUR DES FOSSES - 1 040 000 €



Située à Saint-Maur-des-Fossés, au cœur du très recherché quartier des Mûriers et à deux pas du centre-ville de La Varenne, la résidence Villa Camélia vous propose une adresse rare alliant élégance, confort et qualité de vie exceptionnelle. Implantée au 22-24 boulevard de la Marne, cette réalisation intimiste de seulement 25 logements séduit par son architecture raffinée, mettant à l'honneur des matériaux nobles tels que la pierre de taille massive, l'ardoise et le zinc, ainsi que par ses aménagements paysagers soignés.

Prévue pour une livraison au 4^e trimestre 2026, cette résidence haut de gamme propose aujourd'hui ce T5 pièces au dernier étage en duplex, situé dans un immeuble de 4 niveaux. La surface habitable indiquée est de 116,59 m² (loi Carrez : 116,59 m²). Le logement comprend 5 pièces, dont 4 chambres, ainsi que 2 salles d'eau et 2 WC.

Le chauffage est assuré par un système collectif avec pompe à chaleur et plancher chauffant. L'eau chaude sanitaire est également fournie par un système collectif de type pompe à chaleur. Les huisseries sont en PVC et le vitrage est en double vitrage.

L'appartement dispose d'une exposition sud-ouest. Il comprend 1 terrasse d'une surface de 144,08 m². Le logement est associé à 2 box.

L'immeuble est équipé d'un ascenseur. L'accès est adapté aux personnes à mobilité réduite et l'immeuble comporte un interphone. Le revêtement de sol principal est en parquet. La résidence est raccordée au tout à l'égout. Le duplex est situé aux niveaux 3 et 4 de l'immeuble.

Chaque appartement a été conçu pour offrir un confort durable et un cadre de vie d'exception, avec des prestations premium telles que le plancher chauffant et rafraîchissant, des fenêtres oscillo-battantes, des douches à l'italienne, des seuils sans marche pour une accessibilité optimale, ainsi que des volets roulants intégrés. Les espaces sont pensés pour maximiser la luminosité et le bien-être au quotidien.









La localisation privilégiée permet de profiter pleinement d'un environnement dynamique et agréable, avec de nombreux commerces de proximité (Monoprix, épiceries fines, artisans, restaurants), ainsi que des établissements scolaires réputés comme le Collège Louis Blanc et le Lycée François Mansart. Les déplacements sont facilités grâce à la proximité immédiate des transports : la gare RER A La Varenne - Chennevières est accessible en 17 minutes à pied, et un arrêt de bus se trouve à seulement 130 mètres.

Vivre à Saint-Maur-des-Fossés, véritable presqu'île entourée par la Marne, c'est choisir un cadre de vie unique alliant nature, sérénité et proximité de Paris.

📌 Dernières disponibilités – opportunité rare à saisir rapidement !

📌 Contactez-nous dès maintenant pour plus d'informations ou organiser une visite.

CARACTERISTIQUES

 3ème étage	 Ascenseur
 Surface de 116.59 m ²	 5 pièces
 4 chambres	 3 salles
 1 terrasse	 2 stationnements

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **1 040 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

REFERENCE

Référence : **5298**

VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



A VENDRE TYPE 5 - 116.59 m² env. - VILLA CAMELIA - ST MAUR DES FOSSES - 1 040 000 €

PROGRAMME

Nom du programme :	VILLA CAMELIA
Etat du programme :	Dernière opportunité
Date de livraison :	4e trimestre 2026
Forme de livraison :	Clé en main

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	Sud-ouest
Construit en :	2026
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Accès handicapé :	Oui
Interphone :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout
Duplex étage 3/4.	

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles de bains :	1
Salles d'eau :	2
Principal revêtement de sol :	Parquet
Chauffage :	COLLECTIF/POMPE A CHALEUR
Eau chaude :	COLLECTIF/Pompe à chaleur
Eau froide :	COLLECTIF

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 ²
Densité :	6 858 habitants/km ²
Nombre total de logements :	37 991
Résidences principales :	35 049
Résidences secondaires :	614
Logements vacants :	2 328
Part de logements loués :	36 %

SURFACES PRINCIPALES


Loi Carrez :	116.59 m ²
Jardin :	5.36 m ² environ
Terrasse :	144.08 m ² environ

STATIONNEMENT

Box/garages :	2
---------------	---

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

A proximité / Emplacement :
À Saint-Maur-des-Fossés, Villa Camelia dévoile une adresse de standing idéalement située boulevard de la Marne, à proximité immédiate du centre-ville de La Varenne, des commerces, des écoles et des transports.

	Ecole maternelle ECOLE MATERNELLE DES MURIERS (9 mins à pied)
	Ecole primaire AUTO ECOLE TRASSARD (5 mins à pied) ECOLE ELEMENTAIRE DES MURIERS (9 mins à pied)
	Collège COLLEGE LOUIS BLANC (5 mins à pied)
	Lycée LYCEE FRANCOIS MANSART (5 mins à pied) SECTION D ENSEIGNEMENT PROFESSIONNEL DU LYCEE FRANCOIS MANSART
	Supermarché / Supérette BIOCOOP (9 mins à pied) CARREFOUR CITY (9 mins à pied)

