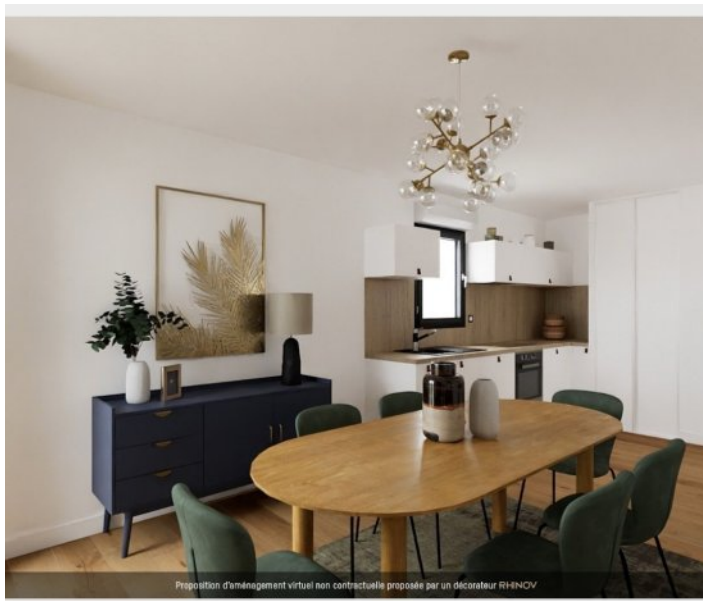




Votre conseiller : Kevin OLLIVIER
OLLIVIER IMMOBILIER
128 Bis boulevard de Creteil
94100 ST MAUR DES FOSSES
kevin.ollivier@ollivierimmobilier.com
Tél : 09.83.90.79.63
Tél : 06 58 94 61 92
www.ollivierimmobilier.com

A VENDRE TYPE 4 - 92.4 m² env. - VILLA CAMELIA - ST MAUR DES FOSSES - 795 000 €



Proposition d'aménagement virtuel non contractuelle proposée par un décorateur RHENOV

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 T4 pièces situé dans un immeuble de 4 niveaux, au dernier niveau. La surface habitable indiquée est de 92,4 m² (loi Carrez : 92,4 m²). 3 chambres, ainsi que 2 salles d'eau et 2 WC.

Le programme est livré en 2026. Les huisseries sont en PVC et le vitrage est en double vitrage. Le revêtement de sol principal est en parquet. Le logement est équipé d'un chauffage collectif par pompe à chaleur avec plancher chauffant. L'eau chaude est produite par pompe à chaleur, également en système collectif.

L'appartement dispose d'une terrasse de 32,15 m². Il est associé à 2 box. L'immeuble est équipé d'un ascenseur et un interphone est présent. L'accès est adapté aux personnes à mobilité réduite.

Le logement est raccordé au tout à l'égout. Une connexion internet par fibre est indiquée. Exposition sud-ouest. Le bien est situé à proximité du centre-ville, des commerces, d'établissements scolaires et de la gare.

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

4 ^{ème} étage	Ascenseur
Surface de 92.4 m ²	4 pièces
3 chambres	2 salles
1 terrasse	2 stationnements

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **795 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

REFERENCE

Référence : **5299**

VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



A VENDRE TYPE 4 - 92.4 m² env. - VILLA CAMELIA - ST MAUR DES FOSSES - 795 000 €

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
Dernier étage :	Oui
Accès handicapé :	Oui
Interphone :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout

AMENAGEMENTS INTERIEURS

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 %
Part de logements sociaux :	6 %

SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	92.4 m ²
Terrasse :	32.15 m ² environ

STATIONNEMENT

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

ENVIRONNEMENT / EMLACEMENT

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)

