



**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 - 67.88 m<sup>2</sup> env. - VILLA GIULIETTA - ST MAUR DES FOSSES - 585 000 €



Située dans les quartiers prisés de Saint-Maur-Créteil / Vieux Saint-Maur, à seulement 250 mètres de la gare RER A et de la futur ligne 15 de Grand-Paris, Villa Giulietta incarne une opportunité rare sur le marché immobilier de standing.

Implantée au 36-42 rue d'Alsace Lorraine, cette résidence intimiste de seulement 23 logements séduit par son élégance architecturale et l'utilisation de matériaux nobles et durables, dont la pierre de taille massive. Pensée pour offrir un cadre de vie serein et raffiné, elle propose des parties communes soignées et des prestations de grande qualité.

Prévue pour une livraison au 4<sup>e</sup> trimestre 2026, la résidence propose aujourd'hui ce 3 pièces situé au Rez-de-chaussé dans une résidence en copropriété comprenant 2 niveaux. Il dispose d'une surface habitable de 67,88 m<sup>2</sup>, conforme à la superficie loi Carrez. Le logement comprend, un séjour double avec cuisine américaine ouverte, 2 chambres, 1 salle d'eau et 1 WC et un Box en S/sol.

Les ouvertures sont équipées en double vitrage, avec des huisseries en PVC. Le chauffage et l'eau chaude sont assurés par un système collectif de pompe à chaleur. Le revêtement de sol principal est le carrelage.

Le logement donne accès à des espaces extérieurs : une terrasse de 5,11 m<sup>2</sup> et un jardin privatif de 202,80 m<sup>2</sup>. La résidence est équipée d'un ascenseur, d'un interphone et d'un accès adapté aux personnes à mobilité réduite.

La connexion internet est indiquée avec la fibre. Le raccordement de l'assainissement est au tout à l'égout. L'immeuble est situé à proximité du centre-ville, d'un collège, de commerces, d'une école primaire, de la gare et d'un lycée.

Les appartements, aux volumes généreux, bénéficient de prestations haut de gamme et sont sublimés par de magnifiques espaces extérieurs, tels que terrasses ou jardins privatifs, offrant un véritable prolongement de l'espace de vie. Chaque détail a été pensé pour garantir confort, durabilité et qualité de vie au quotidien.

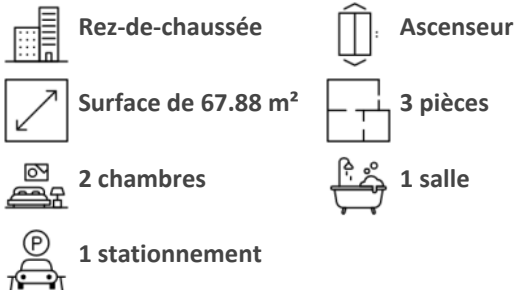
Idéalement située, la résidence permet de profiter pleinement de la vie locale avec de nombreux commerces de proximité (Monoprix, artisans, restaurants...) à quelques pas. La connexion aux transports est optimale avec la gare RER accessible en seulement 250 mètres, facilitant tous vos déplacements vers Paris et sa région.

Vivre à Saint-Maur-des-Fossés, véritable presqu'île entourée par la Marne, c'est choisir un environnement privilégié alliant dynamisme, nature et qualité de vie exceptionnelle.

📞 Dernières disponibilités – opportunité à ne pas manquer !

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

### CARACTERISTIQUES



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **585 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

### REFERENCE

Référence : **5302**

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



# A VENDRE TYPE 3 - 67.88 m<sup>2</sup> env. - VILLA GIULIETTA - ST MAUR DES FOSSES - 585 000 €

## PROGRAMME

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

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	Sud-est
Construit en :	2026
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Rez-de-chaussée :	Oui
Accès handicapé :	Oui
Interphone :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
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 <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 %

## SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	67.88 m <sup>2</sup>
Jardin :	202.8 m <sup>2</sup> environ
Terrasse :	5.11 m <sup>2</sup> environ

## STATIONNEMENT

Box/garages :	1
---------------	---

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

A proximité / Emplacement :  
Idéalement située, la résidence permet de profiter pleinement de la vie locale avec de nombreux commerces de proximité (Monoprix, artisans, restaurants...) à quelques pas. La connexion aux transports est optimale avec la gare RER accessible en seulement 250 mètres, facilitant tous vos déplacements vers Paris et sa région.

 <b>Crèche</b> LA PARENTELE (6 mins à pied)
 <b>Ecole maternelle</b> ECOLE MATERNELLE DIDEROT (6 mins à pied)
 <b>Ecole primaire</b> ECOLE ELEMENTAIRE DES CHALETS (3 mins à pied)
 <b>Lycée</b> ESPACE BEAUTE THALGO (3 mins à pied)
 <b>Supermarché / Supérette</b> MONOP (6 mins à pied) NATURALIA (6 mins à pied) SUPERMARCHE DE LA GARE (6 mins à pied)

