



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 - 92.49 m² env. - VILLA GIULIETTA - ST MAUR DES FOSSES - 775 000 €



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 Giuletta 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^e trimestre 2026, la résidence propose aujourd'hui ce 4 pièces situé au dernier étage dans une résidence en copropriété comprenant 2 niveaux. Il dispose d'une surface habitable de 92,49 m², conforme à la superficie loi Carrez. Le logement comprend, un séjour double avec cuisine américaine ouverte, 3 chambres, 2 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 : Deux terrasses de 22,40 m² chacune. 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

| | |
|--|---|
|  2ème étage |  Ascenseur |
|  Surface de 92.49 m ² |  4 pièces |
|  3 chambres |  2 salles |
|  2 terrasses |  1 stationnement |

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **775 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

REFERENCE

Référence : **5303**

VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



A VENDRE TYPE 4 - 92.49 m² env. - VILLA GIULIETTA - ST MAUR DES FOSSES - 775 000 €

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-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 : | 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 km² |
| Densité : | 6 858 habitants/km² |
| 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 : | 92.49 m² |
| Terrasse : | 22.4 m² environ |

STATIONNEMENT

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

ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

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.

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

