



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 2 - 32.01 m² - ST MAUR DES FOSSES - ADAMVILLE - 185 000 €



Au sein d'une charmante copropriété des années 1930, l'agence OLLIVIER IMMOBILIER vous propose ce 2 pièces de 32,01 m² habitables, situé en rez-de-chaussée, entièrement rénové alliant le cachet de l'ancien et le confort du moderne.

Il se compose d'une entrée, d'un séjour lumineux de 13,32 m², d'une cuisine séparé restant à aménager, d'une chambre avec placard, d'une salle d'eau avec WC. Une cave vient compléter ce bien.

Une isolation intérieure assurant un bon confort thermique, les menuiseries en PVC double vitrage garantissent également une excellente isolation phonique et énergétique, tandis que les charges restent faibles, un véritable atout pour un investissement maîtrisé.

L'immeuble, construit en 1930 (brique et crépis), a bénéficié de nombreuses rénovations récentes : parties communes refaites en 2022, toiture rénovée en 2024, ainsi que la mise au normes de l'électricité et de la plomberie des parties communes.

Idéalement situé à Saint-Maur-des-Fossés, à proximité immédiate du centre-ville, des commerces, écoles, collèges et lycées, ainsi que de nombreux services du quotidien, ce bien bénéficie d'un environnement pratique et recherché.

Côté transports, l'appartement est situé à proximité du RER A avec les stations La Varenne - Chennevières station et Saint-Maur - Créteil station, permettant de rejoindre rapidement Paris. Plusieurs lignes de bus (111, 112, 117) complètent la desserte locale, tandis que l'accès rapide à l'A86 facilite les déplacements vers tout l'Est parisien.







Le secteur offre également un cadre de vie agréable avec les commerces de La Varenne Saint-Hilaire, ses marchés réputés, ainsi que les bords de Marne à proximité, idéals pour les balades et activités de plein air. Les établissements scolaires et infrastructures sportives renforcent l'attractivité du quartier.

Un bien clé en main, idéal pour un primo-accédant ou un investisseur à la recherche d'un secteur dynamique, bien desservi et à forte demande locative.

À voir sans plus attendre !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 840 à 1170 euros (année 2023).

CARACTERISTIQUES

 Rez-de-chaussée	 Surface de 32.01 m ²
 Séjour de 13.32 m ²	 2 pièces
 1 chambre	 1 salle

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : 177 000 € hors honoraires

Prix de vente : 185 000 € honoraires inclus

Honoraires à charge : de l'acquéreur 4.32 % TTC

Charges mensuelles : 90 €/mois

EDF : environ 60 € par mois

COPROPRIETE

Statut : Soumis au statut de la copropriété

Copropriété de : 15 lots

Charges courantes : 1 080 €/an en moyenne

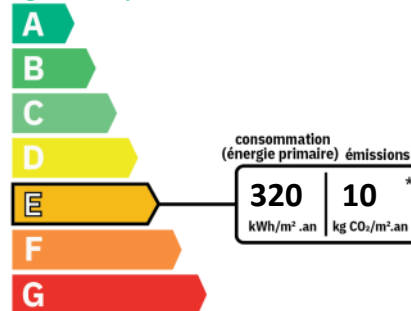
Procédure en cours : Non

REFERENCE

Référence : 5305

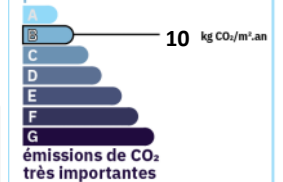
CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



logement extrêmement consommateur d'énergie

CONNEXION INTERNET



Fibre : plus de 1 Gbit/s

Câble : de 100 Mbit/s à 1 Gbit/s

VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



A VENDRE TYPE 2 - 32.01 m² - ST MAUR DES FOSSES - ADAMVILLE - 185 000 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	Nord-est
Construit en :	1930
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Rez-de-chaussée :	Oui
Interphone :	Oui
Digicode :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout

Les parties communes ont été refaite en 2022, la toiture a été refaite en 2024, l'électricité ainsi que la plomberie des parties communes ont également été refait.

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Eau chaude :	Ballon/Cumulus électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL
Année de rénovation :	2025
Caves :	1

Appartement entièrement refait à neuf, reste plus qu'à prévoir une cuisine.

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

Utile :	32.01 m ² environ
Loi Carrez :	32.01 m ²

SURFACES DETAILLEES

Entree :	1.7 m ² (utile : 1.7 m ²)
Cuisine :	4.6 m ² (utile : 4.6 m ²)
Salle d'eau :	2.6 m ² (utile : 2.6 m ²)
Sejour :	13.3 m ² (utile : 13.3 m ²)
Chambre 1 :	9.9 m ² (utile : 8.9 m ²)
Cave :	6 m ² (utile : 6 m ²)

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

A proximité / Emplacement :

1) Transports :
- RER A : La Varenne - Chennevières station Saint-Maur - Créteil station, accès direct à Paris (Nation, Gare de Lyon, Châtelet).

- Bus RATP Lignes 111, 112, 117 (liaisons locales + correspondances RER/métro)

- Accès routier : Proximité rapide de l'A86

2) Commerces & vie quotidienne :

Centre-ville de La Varenne Saint-Hilaire
Boulangeries, boucheries, supérettes, pharmacies
Restaurants, cafés, commerces de bouche

Supermarchés à proximité :

Monoprix / Franprix / Carrefour Market

Marchés locaux réputés :

Marché de La Varenne (très apprécié pour sa qualité)

3) Écoles & enseignement :

Écoles maternelles et primaires à proximité immédiate
Collèges et lycées dans la commune

Bonne sectorisation scolaire (ville familiale recherchée)

4) Cadre de vie & loisirs :

Bords de Marne à quelques minutes à pied, idéal pour :
Promenades, running / vélo, activités nautiques, espaces verts et squares de quartier, Installations sportives (tennis, gymnases, clubs).

5) Services & santé :

Médecins généralistes et spécialistes, pharmacies à proximité, accès rapide aux hôpitaux de Créteil.



Ecole maternelle

ECOLE MATERNELLE PRIVEE EUROPEAN INFANT ACADEMY



Ecole primaire

AUTO ECOLE TRASSARD (6 mins à pied)
ECOLE CHARLES DE FOUCAULD (5 mins à pied)
ECOLE ODETTE ET EDOUARD BLEDE (5 mins à pied)





