



## A VENDRE TYPE 3 - 62.48 m<sup>2</sup> - MAISONS ALFORT - 475 000 €



À seulement 3 kilomètres de Paris, au cœur du quartier historique de Maisons-Alfort et à deux pas de la prestigieuse École Nationale Vétérinaire, l'agence Ollivier immobilier vous présente ce 3 pièces de 62,48 m<sup>2</sup> (Loi Carrez) situé au 2<sup>ème</sup> étage sur 4, Parfaitement agencé, il propose une vaste pièce de vie lumineuse de 31 m<sup>2</sup> avec cuisine équipée ouverte, ainsi qu'un espace nuit composé de deux chambres confortables (10,50 m<sup>2</sup> et 11,80 m<sup>2</sup>), une salle de bains et un WC indépendant.

Les prestations de standing — parquet, carrelage de qualité, isolation thermique RT2012 et sécurité renforcée par vidéophonie et portes 3 points — répondent aux exigences d'une clientèle en quête de confort et de pérennité.

Idéalement localisé grâce au métro (ligne 8), au RER D et à la proximité immédiate des commerces et écoles, cette adresse allie l'effervescence citadine à la douceur des promenades en bord de Marne. Acquérir ce bien, c'est s'assurer une sérénité totale grâce aux garanties, tout en bénéficiant d'un avantage financier majeur : l'acquisition est soumise à des frais de notaire réduits.

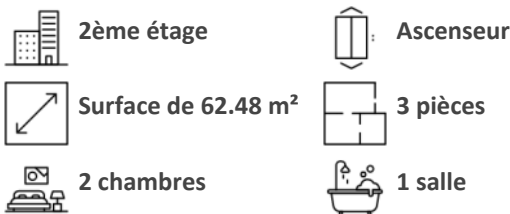
Une opportunité rare de conjuguer art de vivre, sécurité patrimoniale et optimisation fiscale aux portes de la capitale.

Il est possible d'acquérir une place de parking en sous-sol sécurisé en supplément du prix de vente.

À voir sans plus attendre !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 456 à 616 euros (année 2023).

### CARACTERISTIQUES



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **475 000 €**  
 Honoraires à charge : **du vendeur**

### COPROPRIETE

Statut : **Soumis au statut de la copropriété**  
 Copropriété de : **47 lots**  
 Charges courantes : **1 653 €/an en moyenne**  
 Procédure en cours : **Non**

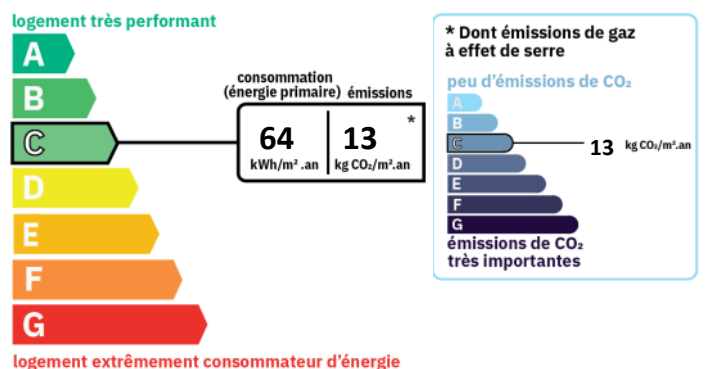
### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

### REFERENCE

Référence : **5307**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### CONNEXION INTERNET

📶 Cuivre DSL : >= 30 Mbit/s  
 Fibre optique : >= 1 Gbit/s

# A VENDRE TYPE 3 - 62.48 m<sup>2</sup> - MAISONS ALFORT - 475 000 €

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	<b>Sud-est</b>
Construit en :	<b>2026</b>
Vitrage :	<b>Double et triple</b>
Huisseries :	<b>Aluminium</b>
Interphone :	<b>Oui</b>
Digicode :	<b>Oui</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	<b>AMERICAINE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Parquet contrecollé</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/GAZ</b>
Eau chaude :	<b>Chaudière/Gaz</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

MAISONS ALFORT est une ville de 58 068 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 15% de maisons et 85% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 6.1 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 29.4 % de cadres, 25.8 % de professions intermédiaires, 26.5 % d'employés et de 12.1 % d'ouvriers.

Superficie :	<b>5 km<sup>2</sup></b>
Densité :	<b>11 614 habitants/km<sup>2</sup></b>
Nombre total de logements :	<b>29 537</b>
Résidences principales :	<b>26 908</b>
Résidences secondaires :	<b>739</b>
Logements vacants :	<b>1 890</b>
Part de logements loués :	<b>51 %</b>
Part de logements sociaux :	<b>21 %</b>
Part d'appartements :	<b>85 %</b>
Part de 3 pièces :	<b>31 %</b>

## SURFACES PRINCIPALES

Utile :	<b>62.48 m<sup>2</sup> environ</b>
Loi Carrez :	<b>62.48 m<sup>2</sup></b>

## SURFACES DETAILLEES

Séjour avec cuisine ouverte :	<b>31 m<sup>2</sup> (utile : 31 m<sup>2</sup>)</b>
Dégagement :	<b>3.4 m<sup>2</sup> (utile : 3.4 m<sup>2</sup>)</b>
Chambre 1 :	<b>10.5 m<sup>2</sup> (utile : 10.5 m<sup>2</sup>)</b>
Chambre 2 :	<b>11.8 m<sup>2</sup> (utile : 11.8 m<sup>2</sup>)</b>
Salle de bains :	<b>4.2 m<sup>2</sup> (utile : 4.2 m<sup>2</sup>)</b>
Wc :	<b>1.6 m<sup>2</sup></b>

## ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

A proximité / Emplacement :  
À proximité immédiate des transports (Métro ligne 8, RER D, bus)  
Accès rapide aux grands axes routiers  
Commerces, écoles et infrastructures à quelques minutes  
Réseau de pistes cyclables sécurisées



### Métro / tram

École Vétérinaire de Maisons-Alfort (Métro 8)



### Crèche

CRECHE LES PETITES ABEILLES (4 mins à pied)



### Ecole maternelle

ECOLE MATERNELLE HENRI BARBUSSE



### Ecole primaire

ECOLE ELEMENTAIRE PUBLIQUE PASTEUR  
ECOLE JULES GREVY (1 mins à pied)  
ECOLE PRIMAIRE HENRI BARBUSSE (1 mins à pied)  
MAISONS ALFORT ECOLE VETERINAIRE



### Collège

COLLEGE HENRI BARBUSSE (1 mins à pied)



### Supermarché / Supérette

AUCHAN SUPERMARCHE (4 mins à pied)  
BIOCOOP (1 mins à pied)  
NATURALIA (4 mins à pied)





