



A VENDRE TYPE 3 - 61.19 m² - MAISONS ALFORT - 465 000 €



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 61,19 m² (Loi Carrez) situé au 2^{ème} étage sur 4, Parfaitement agencé, il propose une entrée de 3,35m², une vaste pièce de vie lumineuse de 23,15 m² avec cuisine équipée ouverte, ainsi qu'un espace nuit composé de deux chambres confortables (10,30 m² et 12,35 m²), une salle de bains de 4,52m² 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 : 512 à 693 euros (année 2023).

CARACTERISTIQUES



2^{ème} étage



Ascenseur



Surface de 61.19 m²



Séjour de 23.15 m²



3 pièces



2 chambres



1 salle

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **465 000 €**

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

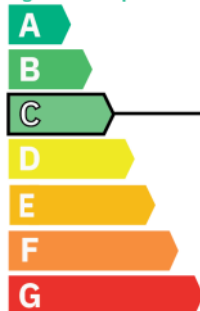
Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

REFERENCE

Référence : **5308**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

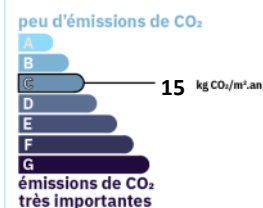
logement très performant



consommation (énergie primaire)	émissions
74 kWh/m ² .an	15 kg CO ₂ /m ² .an *

logement extrêmement consommateur d'énergie

* Dont émissions de gaz à effet de serre



CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

A VENDRE TYPE 3 - 61.19 m² - MAISONS ALFORT - 465 000 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

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

AMENAGEMENTS INTERIEURS

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

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 :	5 km²
Densité :	11 614 habitants/km²
Nombre total de logements :	29 537
Résidences principales :	26 908
Résidences secondaires :	739
Logements vacants :	1 890
Part de logements loués :	51 %
Part de logements sociaux :	21 %
Part d'appartements :	85 %
Part de 3 pièces :	31 %

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	61.19 m² environ
Loi Carrez :	61.19 m²

SURFACES DETAILLEES

Entree :	3.4 m² (utile : 3.4 m²)
Séjour avec cuisine ouverte :	23.2 m² (utile : 23.2 m²)
Degagement :	6.1 m² (utile : 6.1 m²)
Chambre 1 :	12.4 m² (utile : 12.4 m²)
Chambre 2 :	10.3 m² (utile : 10.3 m²)
Salle de bains :	4.5 m² (utile : 4.5 m²)
Wc :	1.4 m²

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 SUPERMARCHÉ (4 mins à pied)

BIOCOOP (1 mins à pied)

NATURALIA (4 mins à pied)





