



## A VENDRE MAISON - 113.21 m<sup>2</sup> - MAISONS ALFORT - 870 000 €



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 pavillon de 5 pièces de 113,21m<sup>2</sup> (Loi Carrez) sur deux niveaux, parfaitement agencé, il propose, au rez-de-chaussée : une entrée de 3,48m<sup>2</sup>, une vaste pièce de vie lumineuse de 25,57 m<sup>2</sup> avec cuisine équipée séparée de 8,73m<sup>2</sup>, un cellier de 2,30m<sup>2</sup>, un WC indépendant de 1,69m<sup>2</sup>. Au 1er étage : un dégagement de 2,36m<sup>2</sup> desservant un espace nuit composé de deux chambres confortables (12,89m<sup>2</sup> et 17,80m<sup>2</sup>), une salle de bains avec WC de 4,70m<sup>2</sup>, une salle d'eau de 2,88m<sup>2</sup>. Au deuxième étage : un dégagement desservant deux chambres mansardées (13,02m<sup>2</sup> et 11,94m<sup>2</sup>) ainsi qu'une salle de bain avec WC de 3,43m<sup>2</sup>. Une terrasse de 11 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un Jardin de 43,50m<sup>2</sup> viennent compléter ce bien.

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 sus du prix de vente.

À voir sans plus attendre !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 784 à 1061 euros (année 2023).

### CARACTERISTIQUES

- Ascenseur
- Surface de 113.21 m<sup>2</sup>
- Séjour de 25.57 m<sup>2</sup>
- 5 pièces
- 4 chambres
- 3 salles
- 1 terrasse

### INFORMATIONS FINANCIERES

- Prix de vente : **870 000 €**
- Honoraires à charge : **du vendeur**

### COPROPRIETE

- Statut : **Soumis au statut de la copropriété**
- Copropriété de : **47 lots**
- Charges courantes : **7 058,52 €/an en moyenne**
- Procédure en cours : **Non**

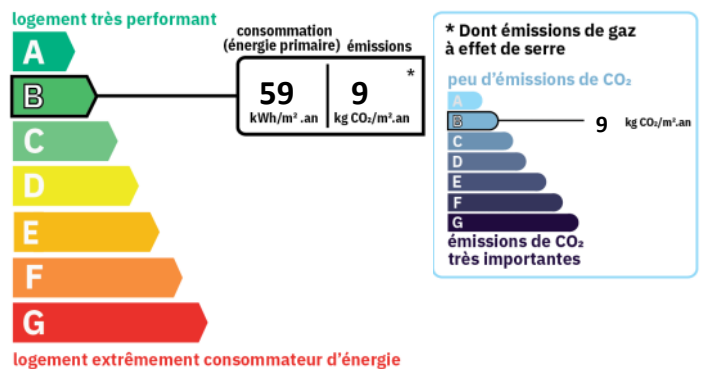
### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

- Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

### REFERENCE

Référence : **5310**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### CONNEXION INTERNET

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

# A VENDRE MAISON - 113.21 m<sup>2</sup> - MAISONS ALFORT - 870 000 €

## 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>EQUIPEE</b>
Salles de bains :	<b>2</b>
Salles d'eau :	<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 de maisons :	<b>15 %</b>
Part 5 pièces et plus :	<b>13 %</b>

## SURFACES PRINCIPALES

Utile :	<b>113.21 m<sup>2</sup> environ</b>
Loi Carrez :	<b>113.21 m<sup>2</sup></b>
Jardin :	<b>43.5 m<sup>2</sup> environ</b>
Terrasse :	<b>11 m<sup>2</sup> environ</b>

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	<b>3.5 m<sup>2</sup> (utile : 3.5 m<sup>2</sup>)</b>
Sejour :	<b>25.6 m<sup>2</sup> (utile : 25.6 m<sup>2</sup>)</b>
Cuisine :	<b>8.7 m<sup>2</sup> (utile : 8.7 m<sup>2</sup>)</b>
Cellier :	<b>2.3 m<sup>2</sup> (utile : 2.3 m<sup>2</sup>)</b>
Wc :	<b>1.7 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>2.4 m<sup>2</sup> (utile : 2.4 m<sup>2</sup>)</b>
Salle de bains :	<b>4.7 m<sup>2</sup> (utile : 4.7 m<sup>2</sup>)</b>
Chambre 1 :	<b>14.8 m<sup>2</sup> (utile : 17.8 m<sup>2</sup>)</b>
Chambre 2 :	<b>17.9 m<sup>2</sup> (utile : 12.9 m<sup>2</sup>)</b>
Salle d'eau :	<b>2.9 m<sup>2</sup> (utile : 2.9 m<sup>2</sup>)</b>
Degagement :	<b>2.4 m<sup>2</sup> (utile : 2.4 m<sup>2</sup>)</b>
Salle de bains :	<b>3.4 m<sup>2</sup> (utile : 3.4 m<sup>2</sup>)</b>
Chambre 3 :	<b>13 m<sup>2</sup> (utile : 13 m<sup>2</sup>)</b>
Chambre 4 :	<b>11.9 m<sup>2</sup> (utile : 11.9 m<sup>2</sup>)</b>
Terrasse :	<b>11 m<sup>2</sup> (utile : 11 m<sup>2</sup>)</b>
Jardin :	<b>43.5 m<sup>2</sup> (utile : 43.5 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)

