

Votre conseiller : Nicolas MACHADO
OLLIVIER IMMOBILIER
128 Bis boulevard de Creteil
94100 ST MAUR DES FOSSES
nicolas.machado@ollivierimmobilier.com
09.83.90.79.63
06 42 42 44 23
www.ollivierimmobilier.com

A VENDRE MAISON - 187 m² env. - PONTAULT COMBAULT - 590 000 €



Dans le secteur recherché du Val du Muguet à Pontault-Combault, cette maison indépendante offre de beaux volumes, six chambres et une distribution sur trois niveaux, idéale pour une grande famille. À seulement 10 minutes à pied du centre-ville et 13 minutes de la gare RER E Émerainville – Pontault-Combault, elle conjugue espace et proximité des commodités.

Dès l'entrée, le rez-de-jardin, correspondant à un sous-sol non enterré, propose une chambre de 17 m², une buanderie et un espace d'environ 40 m² comprenant une salle d'eau avec WC, un bureau, du rangement et une cuisine d'été. Un niveau polyvalent pour le télétravail, les loisirs ou l'accueil de proches.

À l'étage principal, le séjour double traversant de 34 m² profite d'une exposition plein sud et s'ouvre sur deux grandes terrasses, dont l'une donne directement accès au jardin. Une cuisine indépendante, une chambre, une salle de bains et des toilettes séparées complètent ce niveau.

Au dernier étage, quatre chambres de 20, 17, 13 et 9 m² composent l'espace nuit, accompagné d'une salle de bains et d'un WC. Cette répartition permet à chacun de disposer de son espace.

Côté confort, les huisseries ont été remplacées par du double vitrage sur l'ensemble de la maison et une pompe à chaleur a été installée. Le stationnement est possible devant la propriété et dans la rue. Le garage offre également des possibilités de réaménagement selon les besoins et les autorisations nécessaires.

Une maison familiale évolutive, avec de nombreuses pièces et des extérieurs agréables, à proximité des commerces, des écoles et des transports.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2250 à 3100 euros (année 2024).

CARACTERISTIQUES

- **Surface de 187 m²**
- **Séjour de 34 m²**
- **Terrain de 445 m²**
- **7 pièces**
- **5 chambres**
- **3 salles**
- **2 stationnements**

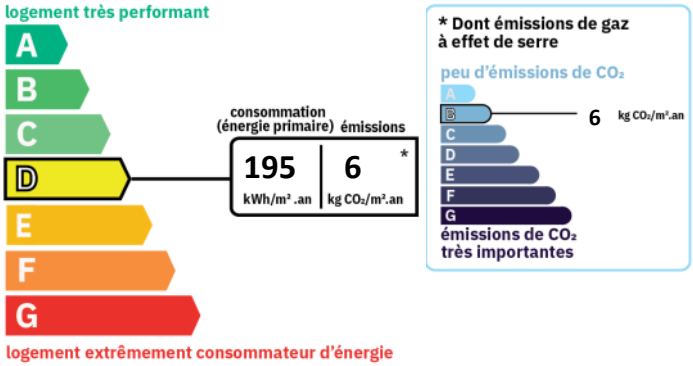
REFERENCE

Référence : **5334**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**590 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Statut :	**Non soumis au statut de la copropriété**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**2 230 €/an**
Travaux à prévoir :	**Aucun travaux**

CONNEXION INTERNET

Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s
Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

A VENDRE MAISON - 187 m² env. - PONTAULT COMBAULT - 590 000 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	**Maison individuelle**
Construction :	**Maison traditionnelle**
Exposition :	**Sud-ouest**
Construit en :	**1988**
Toiture :	**Tuiles mécaniques**
Couverture :	**Tuile mécanique**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Interphone :	**Oui**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	**7**
Chambres :	**5 dont 1 au rez-de-chaussée**
Cuisine :	**EQUIPEE**
Salles de bains :	**1**
Salles d'eau :	**2**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR**
Cheminée :	**Oui**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Pompe à chaleur**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**
Alarme :	**Oui**

INFORMATIONS SUR LA VILLE

PONTAULT COMBAULT est une ville de 38 258 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 51% de maisons et 49% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 8.7 % d'artisans, commercants et chefs d'entreprise, 11.6 % de cadres, 25.8 % de professions intermédiaires, 35.6 % d'employés et de 18.3 % d'ouvriers.

Superficie :	**14 km²**
Densité :	**2 733 habitants/km²**
Nombre total de logements :	**15 839**
Résidences principales :	**14 968**
Résidences secondaires :	**129**
Logements vacants :	**743**
Part de logements loués :	**39 %**
Part de logements sociaux :	**17 %**
Part de maisons :	**51 %**

SURFACES DETAILLEES

Entree	
Piece :	**17 m²**
Cuisine :	**13 m²**
Garage	
Degagement	
Sejour avec cheminee :	**34 m²**
Cuisine :	**12 m²**
Chambre 1 :	**12 m²**
Salle de bains	
Wc	
Degagement	
Chambre 2 :	**9 m²**
Chambre 3 :	**17 m²**
Chambre 4 :	**13 m²**
Chambre 5 :	**20 m²**
Salle de bains	
Wc	

STATIONNEMENT

Parkings intérieurs :	**1**
Parkings extérieurs :	**1**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Ecole maternelle
GROUPE SCOLAIRE JACQUES PREVERT

Ecole primaire
ECOLE ELEMENTAIRE EMILE PAJOT (9 mins à pied)
GROUPE SCOLAIRE JACQUES PREVERT

Lycée
CFA DE L INDUSTRIE
CFA UTEC







