

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 - 236 m² env. - OZOIR LA FERRIERE - 510 000 €



Située à Ozoir-la-Ferrière, cette vaste maison individuelle d'environ 220 m2 offre 8 pièces harmonieusement réparties sur deux niveaux principaux, complétés par un rez-de-jardin aménagé. Édifiée en 1986 sur une parcelle d'environ 435 m2, elle se distingue par ses volumes généreux, sa configuration polyvalente et son agréable jardin, formant un ensemble cohérent pour une grande famille ou un projet de vie mêlant habitation et activité professionnelle.

Dès l'entrée, la sensation d'espace est immédiate. Le niveau principal accueille une très grande pièce de vie de plus de 40 m2, particulièrement lumineuse, qui permet d'organiser aisément un salon convivial et une salle à manger familiale. À proximité, une grande cuisine d'environ 15 m2 prolonge cet espace de partage et de réception, tout en conservant une vraie dimension fonctionnelle au quotidien. Ce même niveau réunit également deux chambres confortables, une salle de bains équipée à la fois d'une baignoire et d'une douche, ainsi qu'un WC indépendant, permettant de vivre presque entièrement de plain-pied.

À l'étage, un agréable espace détente d'environ 20 m2 fait office de palier généreux, idéal pour imaginer un coin lecture, une salle de jeux ou un bureau. Il dessert trois chambres supplémentaires, offrant un total de 5 chambres et laissant à chacun la possibilité de disposer de son propre univers, que ce soit pour une famille nombreuse, l'accueil régulier d'invités ou l'organisation d'espaces dédiés au télétravail.

Le rez-de-jardin constitue un véritable atout de cette propriété : il accueille un appartement 2 pièces d'environ 50 m2, doté de son propre accès indépendant. Ce volume séparé ouvre de nombreuses perspectives : hébergement d'un proche souhaitant conserver son autonomie, logement pour un adolescent, accueil d'une profession libérale ou encore mise en location dans le cadre d'un projet d'investissement. Cette configuration rare renforce fortement le potentiel global de la maison.

À l'extérieur, le jardin entoure la maison et offre un cadre de vie agréable, à la fois pour les moments de détente et pour les jeux d'enfants. Une dépendance d'environ 50 m2 complète l'ensemble. Ce bâtiment annexe, indépendant de la maison principale, pourra être utilisé comme atelier, espace de stockage, salle de loisirs ou aménagement complémentaire selon vos besoins et vos projets. L'organisation du terrain et des volumes rend cette propriété particulièrement adaptable, que l'on recherche avant tout le confort d'une grande maison familiale, un espace pour exercer une activité ou une combinaison des deux.

La maison bénéficie d'une situation pratique, à quelques minutes du centre-ville et de ses commodités, tout en restant dans un environnement résidentiel. Les déplacements du quotidien sont facilités, que ce soit pour les courses, les services ou les activités. Pour les familles, l'école primaire Anne Frank se trouve à environ 700 m, un atout appréciable pour les trajets scolaires et la vie de quartier.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3520 à 4810 euros (année 2024).

CARACTERISTIQUES

Surface de 236 m²
Terrain de 435 m²
8 pièces
5 chambres

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**510 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Statut :	**Non soumis au statut de la copropriété**

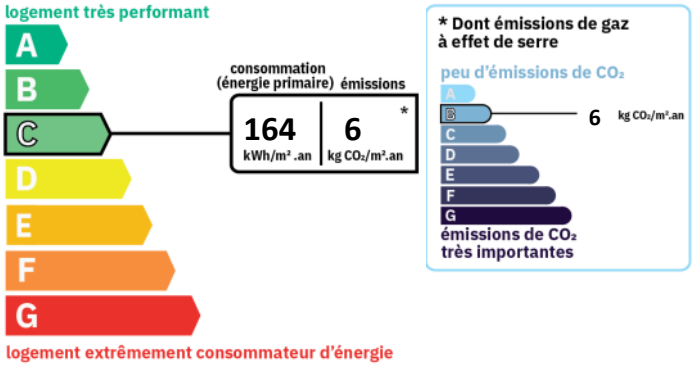
IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**3 960 €/an**
Travaux à prévoir :	**Aucun travaux**

REFERENCE

Référence : **5342**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



CONNEXION INTERNET

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

A VENDRE MAISON - 236 m² env. - OZOIR LA FERRIERE - 510 000 €

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	**8**
Chambres :	**5 dont 2 au rez-de-chaussée**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Pompe à chaleur**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**

INFORMATIONS SUR LA VILLE

OZOIR LA FERRIERE est une ville de 20 692 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 62% de maisons et 38% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 0.2 % d'agriculteurs, 9 % d'artisans, commercants et chefs d'entreprise, 15.8 % de cadres, 27.1 % de professions intermédiaires, 23.7 % d'employés et de 24.2 % d'ouvriers.

Superficie :	**16 km²**
Densité :	**1 293 habitants/km²**
Nombre total de logements :	**8 961**
Résidences principales :	**8 328**
Résidences secondaires :	**162**
Logements vacants :	**471**
Part de logements loués :	**33 %**
Part de logements sociaux :	**11 %**
Part de maisons :	**62 %**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**10 m²**
Sejour :	**40 m²**
Cuisine :	**15 m²**
Salle de bains :	**5.3 m²**
Wc :	**1 m²**
Chambre 1 :	**12.8 m²**
Chambre 2 :	**12.8 m²**
Degagement :	**20 m²**
Chambre 3 :	**16 m²**
Chambre 4 :	**16 m²**
Chambre 5 :	**10.6 m²**
Buanderie :	**7 m²**
Salle de bains :	**4 m²**
Wc :	**1 m²**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Supermarché / Supérette
LIDL







