

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 - 188 m² env. - PONTAULT COMBAULT - BOUQUET - 575 000 €



Dans un quartier pavillonnaire recherché de Pontault-Combault, cette maison individuelle construite en 2004 se distingue par ses beaux volumes, son excellent entretien et son appartement indépendant en rez-de-jardin. Une configuration rare, adaptée à une grande famille ou à plusieurs générations.

Au niveau principal, vous découvrirez une pièce de vie traversante d'environ 50 m² réunissant séjour, salle à manger et cuisine aménagée et équipée. Lumineux et convivial, cet espace profite de plusieurs ouvertures vers l'extérieur. Une suite parentale avec salle d'eau privative et des toilettes indépendantes complètent ce niveau, permettant une vie de plain-pied.

À l'étage, un dégagement d'environ 14 m² peut accueillir un bureau, une salle de jeux ou un coin détente. Il dessert trois chambres, une salle de bains et un second WC indépendant.

Le rez-de-jardin constitue un véritable atout avec un appartement indépendant d'environ 60 m² comprenant une entrée, un séjour avec cuisine ouverte d'environ 37 m², une chambre et une salle d'eau avec WC. Une véranda de 30 m² prolonge cet espace vers le jardin exposé plein sud. Cet ensemble permet d'envisager différents usages selon les besoins, sous réserve des règles applicables.

Un garage d'environ 25 m² complète la propriété, édifiée sur un terrain clos de 399 m². Volets roulants électriques, aspiration centralisée, accès aux terrasses et belle luminosité participent au confort quotidien.

Une maison soignée et polyvalente, offrant cinq chambres au total et deux espaces de vie distincts.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2610 à 3600 euros (année 2025).

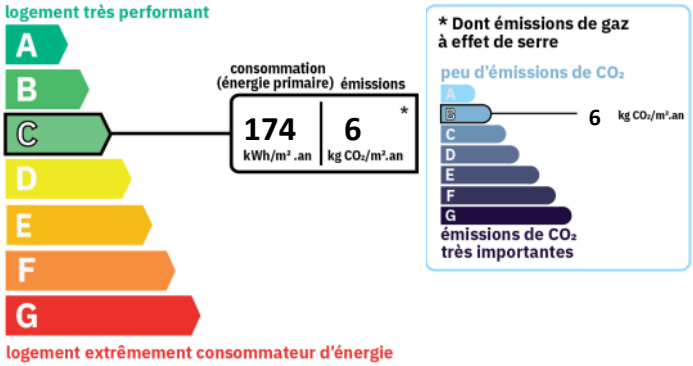
CARACTERISTIQUES

- **Surface de 188 m²**
- **Séjour de 37 m²**
- **Terrain de 399 m²**
- **8 pièces**
- **4 chambres**
- **3 salles**
- **3 stationnements**

REFERENCE

Référence : **5354**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **575 000 €**
Honoraires à charge : **du vendeur**
Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **2 637 €/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 - 188 m² env. - PONTAULT COMBAULT - BOUQUET - 575 000 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Construction :	**Maison traditionnelle**
Exposition :	**Sud**
Construit en :	**2002**
Toiture :	**Tuiles**
Couverture :	**Tuile**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	**8**
Chambres :	**4 dont 1 au rez-de-chaussée**
Cuisine :	**EQUIPEE**
Salles de bains :	**1**
Salles d'eau :	**2**
Principal revêtement de sol :	**Carrelage**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**
Cheminée :	**Oui**
Eau chaude :	**Cumulus électrique/Cumulus électrique**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**

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 :	**4.5 m²**
Sejour double :	**37 m²**
Cuisine :	**13 m²**
Chambre 1 :	**16.4 m²**
Wc :	**1.5 m²**
Degagement :	**11 m²**
Chambre 2 :	**11 m²**
Chambre 3 :	**13.7 m²**
Chambre 4 :	**14.7 m²**
Salle de bains :	**9 m²**
Wc :	**1.5 m²**
Veranda :	**31 m²**
Séjour avec cuisine ouverte :	**37 m²**
Chambre 1 :	**8 m²**
Salle d'eau :	**5 m²**
Cellier :	**5 m²**
Degagement :	**4 m²**

STATIONNEMENT

Parkings intérieurs :	**1**
Parkings extérieurs :	**1**
Box/garages :	**1**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Ecole maternelle
ECOLE MATERNELLE JEAN BARBERET
GROUPE SCOLAIRE AIME CESAIRE (6 mins à pied)

Ecole primaire
AUTO ECOLE DIDIER (8 mins à pied)
ECOLE ELEMENTAIRE LOUIS GRANET
GROUPE SCOLAIRE AIME CESAIRE (6 mins à pied)

Lycée
SUPERETTE DU LYCEE (6 mins à pied)

Supermarché / Supérette
VT MINI MARKET (8 mins à pied)















