



A VENDRE MAISON - 119 m² env. - ST MAUR DES FOSSES - 690 000 €



À Saint-Maur-des-Fossés, entre La Pie et Saint-Maur-Créteil, à deux pas des bords de Marne et du futur métro Ligne 15 du Grand Paris Est, découvrez une maison au caractère unique, mêlant esprit loft, volumes généreux et architecture singulière.

Cette maison des années 1900 de 119 m² habitables soit 152 m² au sol, entièrement rénovée avec un DPE en D, offrant : Au Rez de-chaussée : une entrée avec rangement/cellier, une circulation fluide, puis une pièce de vie lumineuse avec belle hauteur sous plafond, créant une sensation immédiate d'espace et de respiration donnant sur une terrasse exposée plein sud d'environ 30 m² sans vis-à-vis, une cuisine semi-ouverte et semi aménagée s'intègre parfaitement à l'ensemble, permettant de vivre et recevoir dans un espace convivial et structuré, une architecture intérieure rare avec des lignes courbes, apportant douceur, fluidité et véritable identité à la maison.

Au 1er étage : un palier ouvert en rotonde surplombe le séjour, dans un esprit loft, avec garde-corps acier noir. Ce niveau comprend : Deux chambres lumineuses, une salle de bain ainsi qu'un WC indépendant.

Au deuxième étage : une troisième chambre, un espace modulable (bureau, dressing, chambre enfant), une seconde salle de bain ainsi qu'un WC indépendant.

Au sous-sol : un espace d'environ 30 m² (buanderie, cave, rangements).
 Stationnement possible devant de la maison.

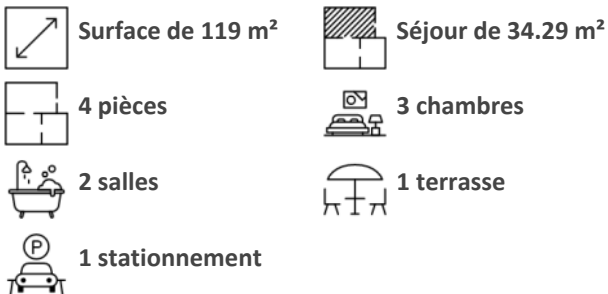
EMPLACEMENT IDÉAL :

RER A Saint-Maur Créteil à 9 min à pied (Paris en ~15 min)
 Future ligne 15 Grand Paris
 Commerces à 5 min
 Écoles à 5-8 min
 Bords de Marne à proximité immédiate

Un bien rare sur le secteur, idéal pour les acquéreurs à la recherche d'un lieu de vie différent, alliant confort, architecture et emplacement.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2180 à 2990 euros (année 2023).

CARACTERISTIQUES



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **690 000 €**
 Honoraires à charge : **du vendeur**
 Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

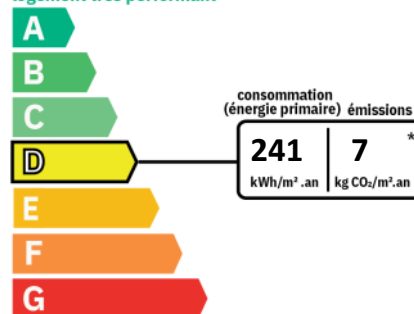
Taxe foncière : **2 600 €/an**

REFERENCE

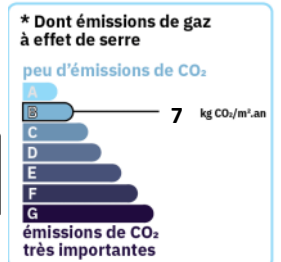
Référence : **5357**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



logement extrêmement consommateur d'énergie



CONNEXION INTERNET

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

A VENDRE MAISON - 119 m² env. - ST MAUR DES FOSSES - 690 000 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Ancien
Exposition :	Sud
Construit en :	1900
Toiture :	Ardoises
Couverture :	Tôle
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC / bois
Caves :	1
Interphone :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout

SERVITUDES ATTACHEES AU 4ter :

Le compteur d'arrivée d'eau se situe à l'intérieur du lot n° 3 avec un compteur divisionnaire pour chaque lot.

Le compteur LINKY du lot n° 2 se situe également dans le sous-sol du lot n° 3, l'Acquéreur pourra, s'il le souhaite l'installer sur son lot.

Terrasse : Au fond de la terrasse, le vitrage donnant sur le sous-sol du lot 3 est la propriété du lot 3.

A l'avant de la maison : les deux petites jardinières sont la propriété du lot 2.

A l'intérieur du lot 2 :

La colonne qui traverse la maison de la cave au 2e étage est la propriété du lot 3.

Dans la cave, les deux gaines situées au plafond sont la propriété du lot 3.

L'ensemble des servitudes seront reprises dans l'acte de vente.

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	OUVERTE
Salles de bains :	2
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Eau chaude :	Ballon/Cumulus électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL
Année de rénovation :	2025

INFORMATIONS SUR LA VILLE

Superficie :	11 km²
Densité :	6 858 habitants/km²
Nombre total de logements :	37 991
Résidences principales :	35 049
Résidences secondaires :	614
Logements vacants :	2 328
Part de logements loués :	36 %
Part de logements sociaux :	6 %

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	152.34 m² environ
Terrasse :	26.17 m² environ

SURFACES DETAILLEES

Entree :	7.9 m² (utile : 7.9 m²)
Cellier :	2.3 m² (utile : 2.3 m²)
Cuisine :	11.4 m² (utile : 11.4 m²)
Sejour :	32.7 m² (utile : 34.3 m²)
Terrasse :	utile : 26.2 m²
Pallier :	6.2 m² (utile : 6.2 m²)
Wc :	1.2 m² (utile : 1.2 m²)
Salle de bains :	5.2 m² (utile : 5.2 m²)
Chambre 1 :	10.6 m² (utile : 10.6 m²)
Degagement :	4 m² (utile : 4 m²)
Chambre 2 :	12.3 m² (utile : 13.8 m²)
Pallier :	3.5 m² (utile : 3.5 m²)
Wc :	1.3 m² (utile : 1.3 m²)
Salle de bains :	5.8 m² (utile : 5.8 m²)
Chambre 3 :	11.3 m² (utile : 16.2 m²)
Dressing :	3.7 m² (utile : 3.7 m²)
Piece :	utile : 4.8 m²
Buanderie :	utile : 8.1 m²
Cave :	utile : 8.8 m²

STATIONNEMENT

Parkings extérieurs :	1
-----------------------	----------

ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

A proximité / Emplacement :

- Commerces de proximité (boulangeries, pharmacie, supérettes)
- Centre commercial Créteil Soleil à 5-10 min
- Marchés locaux à Saint-Maur
- Restaurants et vie de quartier dynamique
- Écoles primaires et collèges à proximité
- Lycées réputés sur Saint-Maur
- Crèches et structures familiales
- Proximité immédiate de la Marne (balades, running)
- Espaces verts et îlots résidentiels calmes
- Activités nautiques, clubs sportifs



Crèche

CRECHE DES DEUX LIONS (6 mins à pied)



