

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 - 154 m² env. - PONTAULT COMBAULT - 485 000 €



Dans un secteur résidentiel recherché, à moins de 15 minutes à pied du RER, ce pavillon indépendant construit en 2002 offre de beaux volumes, cinq chambres et des prestations soignées, sans travaux à prévoir. Une maison idéale pour une famille souhaitant conjuguer espace, confort et proximité des transports.

Dès l'entrée, vous découvrirez une remarquable pièce de vie de plus de 60 m², réunissant un séjour double avec cheminée et une cuisine ouverte entièrement aménagée et équipée. Lumineux et convivial, cet espace bénéficie d'un accès direct au jardin, permettant de profiter facilement de l'extérieur aux beaux jours.

Le rez-de-chaussée dispose également d'une chambre et d'une salle d'eau avec WC, une configuration appréciable pour accueillir des proches ou disposer d'un espace nuit de plain-pied.

À l'étage, le palier dessert quatre chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau privative, WC et balcon. Une salle de bains avec WC complète ce niveau et facilite le quotidien d'une grande famille.

Le sous-sol total constitue un atout majeur : son vaste garage permet de stationner jusqu'à quatre véhicules. Il comprend également une cuisine d'été, un cellier, une buanderie, des toilettes et une cave à vin, offrant de nombreuses possibilités de rangement et d'organisation.

À l'extérieur, le jardin prolonge agréablement les espaces de vie et un abri peut servir d'atelier ou de rangement. Portail et porte de garage motorisés complètent les équipements.

Un pavillon familial aux volumes généreux, prêt à accueillir ses nouveaux propriétaires, avec le RER accessible à pied.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1688 à 2284 euros (année 2021).

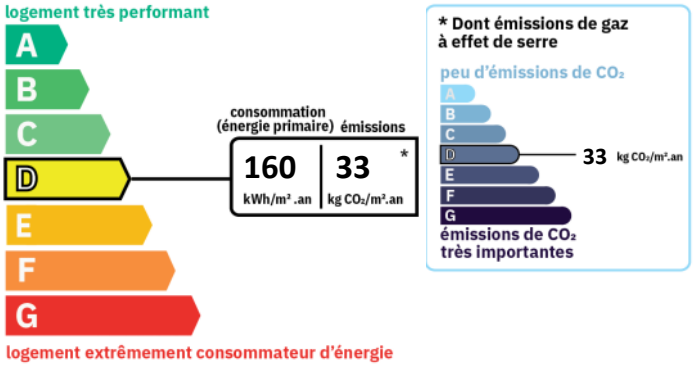
CARACTERISTIQUES

- **Surface de 154 m²**
- **Séjour de 40 m²**
- **Terrain de 420 m²**
- **8 pièces**
- **5 chambres**
- **2 salles**
- **4 stationnements**

REFERENCE

Référence : **5359**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**485 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Statut :	**Non soumis au statut de la copropriété**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**2 600 €/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 - 154 m² env. - PONTAULT COMBAULT - 485 000 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	**Traditionnel**
Construction :	**Maison traditionnelle**
Exposition :	**Ouest**
Construit en :	**2002**
Toiture :	**Tuiles mécaniques**
Couverture :	**Tuile mécanique**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Interphone :	**Oui**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	**AMERICAINE**
Salles de bains :	**1**
Salles d'eau :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Carrelage**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/GAZ**
Cheminée :	**Oui**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Chaudière mixte**
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

Garage :	**60 m²**
Cuisine :	**16 m²**
Salon :	**40 m²**
Cuisine :	**24 m²**
Chambre 1 :	**12 m²**
Entree :	**7 m²**
Salle d'eau :	**5 m²**
Degagement :	**5 m²**
Chambre 2 :	**15 m²**
Chambre 3 :	**11 m²**
Chambre 4 :	**10 m²**
Chambre 5 :	**19 m²**

STATIONNEMENT

Parkings extérieurs :	**3**
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)

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















