



Votre conseiller : Kevin OLLIVIER

OLLIVIER IMMOBILIER

128 Bis boulevard de Creteil

94100 ST MAUR DES FOSSES

✉ kevin.ollivier@ollivierimmobilier.com

☎ 09.83.90.79.63

☎ 06 58 94 61 92

🌐 www.ollivierimmobilier.com

A VENDRE TYPE 2 - 43.5 m² - LA VARENNE ST HILAIRE - 249 000 €



OLLIVIER IMMOBILIER vous propose cet appartement de deux pièces situé dans le quartier de Champignol à Saint-Maur-des-Fossés, à proximité immédiate des transports et des commerces.

Au 4ème étage sur 5 avec ascenseur, cet appartement de 43,50 m² Loi Carrez bénéficie d'une exposition sud-ouest et du charme de l'ancien, avec son parquet massif et sa cheminée.

Il comprend une entrée avec placard, un séjour de 14,46 m², une chambre de 15,29 m², une cuisine séparée et une salle de bains avec WC. Une cave de 4,34 m², en complément de la superficie de l'appartement, offre un espace de rangement appréciable.

Les fenêtres sont en double vitrage PVC. Le bien dispose d'un chauffage collectif au gaz avec comptage individuel, d'un ballon d'eau chaude électrique récent de 100 litres et d'un interphone. La cuisine et la salle de bains sont à rafraîchir, offrant la possibilité de créer un intérieur à votre goût.

Un quotidien pratique, à pied

La gare de Champigny – Saint-Maur, desservie par le RER A, se rejoint en environ 1 à 2 minutes à pied. Plusieurs lignes de bus accessibles autour de la gare complètent les possibilités de déplacement.

Les commerces du quartier permettent de profiter d'un quotidien de proximité : boulangeries, commerces alimentaires, pharmacie, fleuriste, cavière, coiffeurs et services. Le marché de Champignol, organisé les mercredis et samedis matin, se trouve également à quelques minutes à pied.

Les écoles du quartier et les bords de Marne complètent les atouts du secteur, entre vie pratique et promenades.

Avec son étage élevé avec ascenseur, son exposition sud-ouest et sa proximité du RER A, cet appartement à rénover offre un potentiel intéressant pour un premier achat ou un projet d'investissement à Saint-Maur-des-Fossés.

Provisions courantes pour l'appartement et la cave : 687,09 € par trimestre, soit environ 229 € par mois, avec régularisation annuelle et hors appels exceptionnels.

Copropriété de 33 lots, dont 18 lots principaux, selon la fiche synthétique disponible.

À visiter sans plus attendre !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 960 à 1340 euros (année 2021).

CARACTERISTIQUES



4ème étage



Ascenseur



Surface de 43.5 m²



Séjour de 14.46 m²



2 pièces



1 chambre



1 salle

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **249 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

La copropriété du 5 avenue du 11 Novembre à Saint-Maur-des-Fossés est gérée par Citya Val de Marne. Selon la fiche disponible, elle comprend 33 lots, dont 18 lots principaux, avec un ascenseur et un chauffage collectif au gaz.

L'appartement constitue le lot 13 et la cave le lot 28, dont la superficie sera précisée après mesurage.

Les provisions courantes pour l'appartement et la cave s'élèvent à 687,09 € par trimestre, soit environ 229 € par mois, avec régularisation annuelle selon les dépenses et consommations. Le budget prévisionnel global de la copropriété pour 2026 est de 49 000 €.

Statut : **Soumis au statut de la copropriété**

REFERENCE

Référence : **5367**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant

A

B

C

D

E

F

G

logement extrêmement consommateur d'énergie

consommation
(énergie primaire) émissions
257 **41** *
kWh/m² .an kg CO₂/m².an

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂

A
B
C
D
E
F
G
émissions de CO₂
très importantes

41 kg CO₂/m².an

CONNEXION INTERNET



Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 100 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

A VENDRE TYPE 2 - 43.5 m² - LA VARENNE ST HILAIRE - 249 000 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	Sud-ouest
Construit en :	1930
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Caves :	1
Interphone :	Oui
Digicode :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet massif
Chauffage :	COLLECTIF/GAZ
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	Cumulus électrique/Chauffe eau électrique
Eau froide :	COLLECTIF

SURFACES DETAILLEES

Entree :	4.9 m²
Sejour :	14.5 m²
Cuisine :	4.8 m²
Salle de bains :	4.1 m²
Chambre 1 :	15.3 m²
Cave :	utile : 4.3 m²

ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

A proximité / Emplacement :
Un quotidien pratique, à pied

La gare de Champigny – Saint-Maur, desservie par le RER A, se rejoint en environ 1 à 2 minutes à pied. Plusieurs lignes de bus accessibles autour de la gare complètent les possibilités de déplacement.

Les commerces du quartier permettent de profiter d'un quotidien de proximité : boulangeries, commerces alimentaires, pharmacie, fleuriste, caviste, coiffeurs et services. Le marché de Champignol, organisé les mercredis et samedis matin, se trouve également à quelques minutes à pied.

Les écoles du quartier et les bords de Marne complètent les atouts du secteur, entre vie pratique et promenades.



Crèche

CRECHE DU MESNIL (7 mins à pied)



Ecole maternelle

ECOLE MATERNELLE EDOUARD CAZAUX



Ecole primaire

ECOLE ELEMENTAIRE MICHELET (5 mins à pied)



Collège

COLLEGE CAMILLE PISSARRO (7 mins à pied)



Lycée

LYCEE CONDORCET (7 mins à pied)
SECTION D ENSEIGNEMENT PROFESSIONNEL DU LYCEE
CONDORCET



Supermarché / Supérette

INTERMARCHE SUPER (7 mins à pied)







