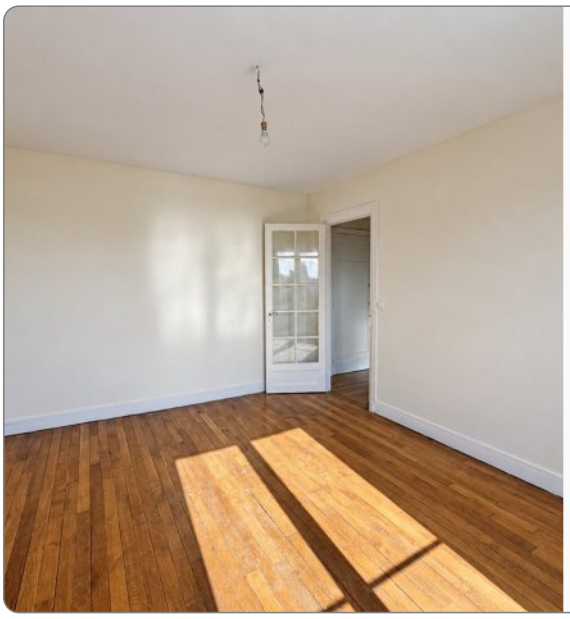


Votre conseiller : Kevin OLLIVIER
OLLIVIER IMMOBILIER
128 Bis boulevard de Creteil
94100 ST MAUR DES FOSSES
kevin.ollivier@ollivierimmobilier.com
09.83.90.79.63
06 58 94 61 92
www.ollivierimmobilier.com

A VENDRE TYPE 2 - 43.5 m² - LA VARENNE ST HILAIRE - 229 000 €



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, 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.

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).

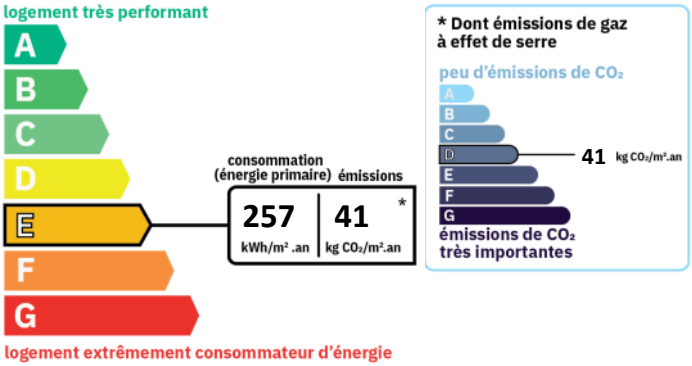
CARACTERISTIQUES

- **4ème étage**
- **Ascenseur**
- **Surface de 43.5 m²**
- **Séjour de 14.46 m²**
- **2 pièces**
- **1 chambre**
- **1 salle**

REFERENCE

Référence : **5367**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **229 000 €**

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**

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 - 229 000 €

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 / EMPLACEMENT

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 (7 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)




Projection d'aménagement



















