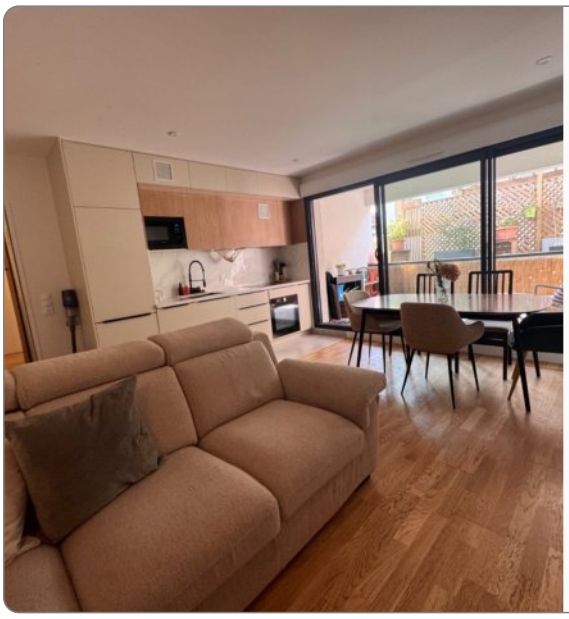


Votre conseiller : Nicolas MACHADO
OLLIVIER IMMOBILIER
128 Bis boulevard de Creteil
94100 ST MAUR DES FOSSES
nicolas.machado@ollivierimmobilier.com
09.83.90.79.63
06 42 42 44 23
www.ollivierimmobilier.com

A VENDRE TYPE 3 - 61.4 m² - ST MAUR DES FOSSES - Adamville - 367 000 €



Au cœur du quartier recherché d'Adamville, à Saint-Maur-des-Fossés, cet appartement de 3 pièces de 61 m² bénéficie d'un emplacement privilégié, à quelques pas des commerces et à environ 10 minutes à pied de la gare RER A du Parc de Saint-Maur. Il se situe dans une copropriété récente à taille humaine, au sein d'un environnement résidentiel agréable.

L'entrée ouvre sur une belle pièce de vie avec cuisine ouverte entièrement équipée, offrant un espace convivial et facile à aménager. Le séjour se prolonge par une grande loggia exposée Ouest, véritable pièce supplémentaire aux beaux jours, idéale pour profiter de l'extérieur en fin de journée.

L'espace nuit comprend deux chambres, une salle d'eau moderne et des toilettes indépendantes. La distribution des pièces permet de préserver une séparation appréciable entre les espaces de réception et les chambres.

En excellent état général, l'appartement ne nécessite pas de travaux et bénéficie de prestations actuelles. Son diagnostic de performance énergétique est classé C, ses charges de copropriété sont faibles et le logement répond aux normes PMR, autant d'atouts pour un quotidien confortable.

L'adresse permet de profiter pleinement des commerces et services du quartier, tout en rejoignant facilement les transports vers Paris et les environs. Un box peut également être acquis en supplément du prix de vente.

Un appartement soigné, réunissant deux chambres, un bel extérieur et une localisation pratique, idéal pour s'installer à Saint-Maur-des-Fossés sans prévoir de rénovation.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 430 à 582 euros (année 2022).

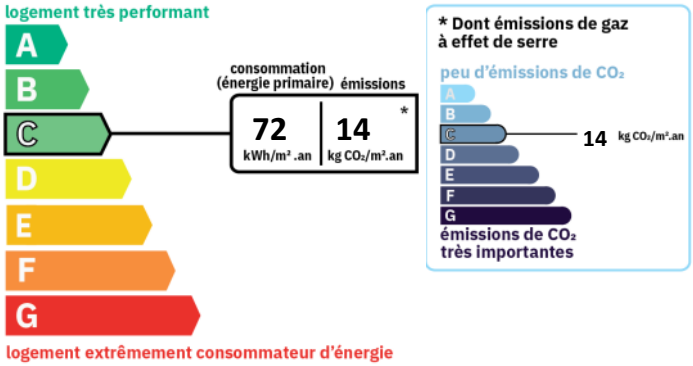
CARACTERISTIQUES

- **Rez-de-chaussée**
- **Surface de 61.4 m²**
- **Séjour de 23.38 m²**
- **3 pièces**
- **2 chambres**
- **1 salle**
- **1 terrasse**

REFERENCE

Référence : **5374**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**367 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Charges mensuelles :	**116,67 €/mois**

COPROPRIETE

Statut :	**Soumis au statut de la copropriété**
Copropriété de :	**11 lots**
Charges courantes :	**1 400 €/an en moyenne**
Procédure en cours :	**Non**

CONNEXION INTERNET

Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s
Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe d'habitation :	**1 071 €/an**
Travaux à prévoir :	**Aucun travaux**

A VENDRE TYPE 3 - 61.4 m² - ST MAUR DES FOSSES - Adamville - 367 000 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	**Ouest**
Construit en :	**2021**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Rez-de-chaussée :	**Oui**
Accès handicapé :	**Oui**
Interphone :	**Oui**
Digicode :	**Oui**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	**AMERICAINE**
Salles d'eau :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Parquet**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/GAZ**
Eau chaude :	**Chaudière/Gaz**

INFORMATIONS SUR LA VILLE

ST MAUR DES FOSSES est une ville de 75 441 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 34% de maisons et 66% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 10.5 % d'artisans, commercants et chefs d'entreprise, 22.2 % de cadres, 27.2 % de professions intermédiaires, 26.2 % d'employés et de 13.9 % d'ouvriers.

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 %**
Part d'appartements :	**66 %**
Part de 3 pièces :	**26 %**

SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	**61.4 m²**
Terrasse :	**0.1 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**6.5 m²**
Séjour avec cuisine américaine :	**23.4 m²**
Chambre 1 :	**12.2 m²**
Chambre 2 :	**12.8 m²**
Salle d'eau :	**4.4 m²**
Wc :	**2.2 m²**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Crèche
LES PETITS CHAPERONS ROUGES (4 mins à pied)

Ecole maternelle
ECOLE MATERNELLE JULES FERRY (9 mins à pied)
ECOLE MATERNETTE PRIVEE SCHOOL TIME

Ecole primaire
AESM AUTO MOTO ECOLE (4 mins à pied)
ECOLE ELEMENTAIRE PRIVEE JEANNE D ARC
ECOLE ODETTE ET EDOUARD BLED (9 mins à pied)

Supermarché / Supérette
CASINO (5 mins à pied)
LA VIE CLAIRE (4 mins à pied)
MONOPRIX (4 mins à pied)
PROXI (4 mins à pied)

