



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 3 - 55.9 m² - ST MAUR DES FOSSES - 273 000 €



Situé au cœur du quartier recherché d'Adamville à Saint-Maur-des-Fossés, Ollivier Immobilier, votre agence immobilière spécialiste du secteur, vous propose cette dernière opportunité : un appartement traversant de 3 pièces d'environ 55,90 m², situé au premier étage d'un immeuble de caractère datant des années 1900.

Entièrement à rénover à l'intérieur, cet appartement offre un fort potentiel d'aménagement et se compose d'une entrée, d'un séjour d'environ 17,90 m², d'une cuisine indépendante, de deux chambres d'environ 12 m², d'une salle d'eau et d'un WC séparé. Sa vue dégagée sur deux cours. Vous pourrez repenser intégralement les espaces selon vos goûts et créer un intérieur sur mesure. Pour faciliter votre projet, nous pouvons également vous mettre en relation avec une entreprise qualifiée capable de vous accompagner dans la réalisation complète des travaux de rénovation.

L'un des principaux atouts de ce bien réside dans sa copropriété entièrement réhabilitée, offrant le confort et la tranquillité d'un immeuble remis à neuf : isolation thermique, ravalement des façades intérieures et extérieures, remplacement des menuiseries extérieures, rénovation des colonnes électriques, des réseaux d'eaux usées et pluviales, révision et isolation des toitures, rénovation des cours communes, des cages d'escalier et de l'ensemble des parties communes, ainsi que remplacement des portes palières. Cette réhabilitation globale a été pensée pour optimiser les performances énergétiques, le confort quotidien et la valorisation durable de l'immeuble.

L'appartement bénéficie notamment du double vitrage avec menuiseries PVC, d'un chauffage individuel électrique, d'une production d'eau chaude individuelle et de la fibre optique. Il est situé dans une copropriété de 19 lots, sans procédure en cours, avec des charges d'environ 139,75 € par mois, soit 1 677 € par an. Classe énergétique D – GES B.

L'emplacement permet de profiter pleinement de la vie de quartier : boulangerie, restaurants et commerces alimentaires se trouvent directement sur le boulevard de Créteil, tandis que le pôle commerçant d'Adamville réunit supermarchés, pharmacies, professionnels de santé, banques, cafés, restaurants et commerces spécialisés. Le très apprécié marché d'Adamville, qui rassemble environ 80 commerçants, est accessible en quelques minutes à pied et se tient les mercredis et samedis matin. Ville de Saint-Maur, Marché d'Adamville

Côté transports, la gare RER A Le Parc de Saint-Maur est accessible en environ 10 à 12 minutes à pied, permettant de rejoindre rapidement Paris. Plusieurs arrêts de bus sont également situés à proximité, notamment les lignes 107, 112 et 317, facilitant les déplacements vers les différents quartiers de Saint-Maur-des-Fossés et les communes voisines. Informations transports Adamville

Un appartement rare sur le secteur, idéal pour une résidence principale, un premier achat ou un projet patrimonial, offrant la liberté d'une rénovation personnalisée au sein d'une copropriété entièrement remise à neuf.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 610 à 860 euros (année 2021).

CARACTERISTIQUES



1er étage



Surface de 55.9 m²



Séjour de 17.9 m²



3 pièces



2 chambres



1 salle

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **258 000 € hors honoraires**

Prix de vente : **273 000 € honoraires inclus**

Honoraires à charge : **de l'acquéreur 5.49 % TTC**

Charges mensuelles : **139,75 €/mois**

Les charges comprennent l'eau froide, et tout ce qui concerne la copropriété ainsi que les frais de syndic / Pas encore de taxe foncière car Appartement jamais habité prix estimatif pour 2026

COPROPRIETE

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

Copropriété de : **19 lots**

Charges courantes : **1 677 €/an en moyenne**

Procédure en cours : **Non**

REFERENCE

Référence : **5375**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant

A

B

C

D

E

F

G

logement extrêmement consommateur d'énergie

consommation
(énergie primaire) émissions
237 **7**
kWh/m² .an kg CO₂/m².an *

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂

7 kg CO₂/m².an

émissions de CO₂ très importantes

CONNEXION INTERNET



Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 200 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

A VENDRE TYPE 3 - 55.9 m² - ST MAUR DES FOSSES - 273 000 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	Nord-est
Construit en :	1900
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Interphone :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	SANS CUISINE
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Cumulus électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL

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, commerçants 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 DETAILLEES

Entree :	6 m²
Sejour :	17.9 m²
Salle d'eau :	3 m²
Cuisine :	4 m²
Chambre 1 :	12 m²
Chambre 2 :	12 m²
Wc :	1 m²

ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

A proximité / Emplacement :

L'emplacement permet de profiter pleinement de la vie de quartier : boulangerie, restaurants et commerces alimentaires se trouvent directement sur le boulevard de Créteil, tandis que le pôle commerçant d'Adamville réunit supermarchés, pharmacies, professionnels de santé, banques, cafés, restaurants et commerces spécialisés. Le très apprécié marché d'Adamville, qui rassemble environ 80 commerçants, est accessible en quelques minutes à pied et se tient les mercredis et samedis matin



Crèche

CRECHE DU 8 MAI (4 mins à pied)



Ecole maternelle

ECOLE MATERNELLE JULES FERRY (4 mins à pied)
ECOLE MATERNETTE PRIVEE SCHOOL TIME



Ecole primaire

AESM AUTO MOTO ECOLE (4 mins à pied)
AUTO ECOLE FOCH (4 mins à pied)
ECOLE ELEMENTAIRE PRIVEE JEANNE D ARC
ECOLE PRIMAIRE MISS CAVELL (4 mins à pied)



