



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 MAISON - 107.38 m² env. - ST MAUR DES FOSSES - 499 000 €



L'agence OLLIVIER IMMOBILIER vous propose en exclusivité cette maison familiale indépendante, située dans le quartier recherché de La Pie à Saint-Maur-des-Fossés, à quelques pas des Bords de Marne, des commerces, des écoles et des transports.

Édifiée sur une parcelle de 414 m², cette maison traversante exposée est-ouest développe 107,38 m² au sol et environ 168 m² de surface utile. Entièrement à rénover, elle offre un fort potentiel de transformation et permettra à ses futurs propriétaires de créer une maison familiale moderne et entièrement personnalisée.

Le niveau principal comprend une entrée, une cuisine indépendante, un séjour avec cheminée ouvrant sur l'extérieur, un bureau, une chambre, une salle d'eau et un WC séparé. À l'étage, deux chambres, une seconde salle d'eau et deux grands paliers permettent d'envisager différents aménagements : suite parentale, dressing, bureau ou espace de jeux.

Le sous-sol semi-enterré accueille une chambre supplémentaire, un atelier, une buanderie-chaufferie, une réserve et un garage fermé d'environ 30 m². Deux stationnements extérieurs complètent le bien.

Le terrain offre également de belles possibilités d'aménagement : terrasse, salon de jardin, espace repas, aire de jeux, potager ou jardin paysager. Une véritable opportunité pour créer un extérieur convivial et adapté à une vie de famille.

L'emplacement est particulièrement pratique : Bords de Marne à environ 3 minutes à pied, commerces et marché de La Pie à 5 minutes, écoles maternelle et élémentaire à proximité, arrêt de bus Villette à 2 minutes et arrêt La Pie à 5 minutes. Les lignes 107, 111 et 112 facilitent notamment l'accès au RER A Saint-Maur-Créteil.

Une rénovation complète est à prévoir, notamment concernant l'isolation, les menuiseries, les installations électriques et gaz ainsi que l'assainissement. Ces travaux permettront de révéler pleinement le potentiel de cette maison, de ses volumes et de son terrain.

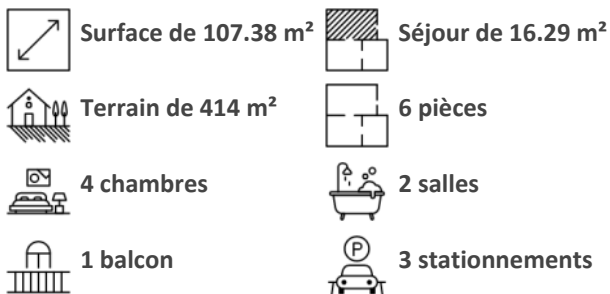
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques.

Pour tout renseignement ou pour organiser une visite, contactez nous !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3260 à 4460 euros (année 2021).

Logement à consommation énergétique excessive : classe G.

CARACTERISTIQUES



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **499 000 €**
Honoraires à charge : **du vendeur**
Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

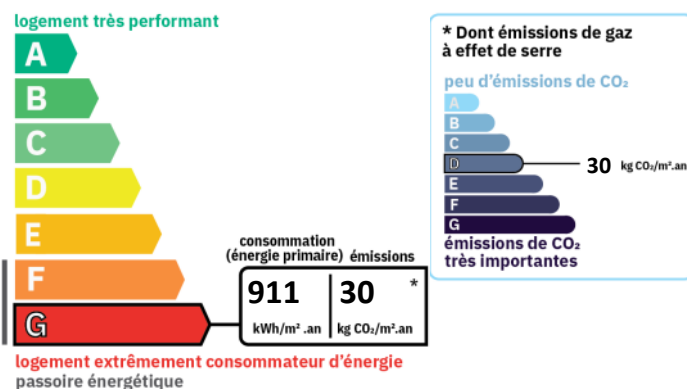
IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 880 €/an**
Travaux à prévoir : **Gros travaux**

REFERENCE

Référence : **5377**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



CONNEXION INTERNET

📶 Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

A VENDRE MAISON - 107.38 m² env. - ST MAUR DES FOSSES - 499 000 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Ancien
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Traversant est-ouest
Construit en :	1965
Toiture :	Tuiles mécaniques
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Simple
Huisseries :	Bois
Assainissement :	Non

Lors de la visite de contrôle des techniciens du Service Conformité dans la propriété sise le 2 bis, avenue Georges Goussot Saint-Maur-des-Fossés, le 24/01/2025, ceux-ci n'ont pu accorder la conformité des installations d'assainissement intérieures, pour le compte de madame POUJOLS.

Pour obtenir cette conformité, il convient de procéder rapidement à l'exécution des travaux indiqués ci-dessous :

- Rechercher et rehausser ou bien créer une boîte de branchement d'eaux usées munie d'un tampon en fonte de type hydraulique et équipée d'une cunette. Cette dernière devra être accessible à tout moment à moins d'un mètre de la limite de propriété côté privé ou sur le domaine public, afin d'effectuer tous les essais ;
- Raccorder uniquement les eaux usées à la boîte de branchement existante ou créée lors des travaux.
- Séparer les eaux pluviales des eaux usées ;
- Privilégier des techniques alternatives pour les eaux pluviales, (drain, noue plantée, réserve d'eau de pluie pour l'arrosage) après étude de sol, seul l'excès d'eau de pluie peut être raccordé au réseau d'eaux pluviales public ;
- Mettre des regards en pieds de chute des gouttières ou des bouchons de débordement, afin de pouvoir les rester.

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	6
Chambres :	4 dont 1 au rez-de-chaussée
Salles d'eau :	2
Chauffage :	INDIVIDUEL/AUTRE
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Cumulus électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	168 m² environ
Terrasse :	8 m² environ

DPE 911 KWH / 30 KG CO₂ (G)

Estimation des coûts annuels : entre 3 260 € et 4 460 € par an
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021

Numéro enregistrement ADEME : 2394E0827593F

Validité : 09/03/2033

Mesurage Superficie habitable totale : 59,91 m²

Surface au sol totale : 107,38 m²

Amiante Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Gaz L'installation comporte des anomalies de type A1, A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

(norme 2022)

Vente : 09/03/2026 / Location : 09/03/2029

Électricité L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Vente : 09/03/2026 / Location : 09/03/2029

Etat Termite Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.

SURFACES DETAILLEES

Entree :	6.9 m²
Cuisine :	9.6 m²
Wc :	1.2 m²
Salle d'eau :	3.6 m²
Bureau :	8.5 m²
Chambre 1 :	13.8 m²
Sejour :	16.3 m²
Chambre 2 :	10.3 m²
Chambre 3 :	9.1 m²
Pallier :	14.1 m²
Pallier :	14 m²
Salle d'eau :	2.4 m²
Atelier :	13.5 m²
Buanderie chaufferie :	4.7 m²
Garage :	30.6 m²
Couloir :	7 m²

