



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 MAISON - 115.49 m² - PONTAULT COMBAULT - 367 000 €



Situé à Pontault-Combault, à proximité des écoles, des commerces et des commodités, ce charmant pavillon de 115 m² habitables est édifié sur un terrain de 196 m².

En excellent état général, il se distingue par son agencement original sur plusieurs niveaux, sa luminosité et ses prestations énergétiques particulièrement intéressantes.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une entrée, un agréable séjour exposé sud avec poêle à bois, offrant une belle hauteur sous plafond et un espace partiellement cathédrale ouvert sur la mezzanine. Le séjour donne également accès à une véranda, offrant un espace de vie supplémentaire et une agréable ouverture sur l'extérieur. Ce niveau comprend également une cuisine, un WC indépendant et une buanderie.

Au premier étage, une mezzanine surplombant le séjour apporte du charme à l'ensemble et dessert une chambre ainsi qu'une salle de bains.

Le dernier niveau accueille deux chambres supplémentaires ainsi qu'un espace dégagement pouvant facilement être aménagé en bureau ou en salle de jeux, selon les besoins de chacun.

À l'extérieur, le terrain de 196 m² bénéficie d'une exposition sud, idéale pour profiter des beaux jours.

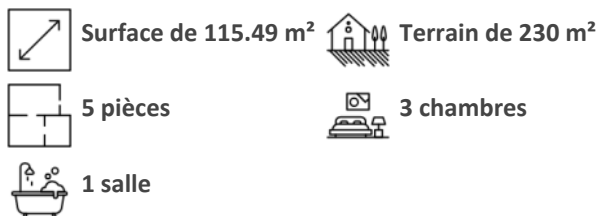
Côté confort, la maison dispose d'une pompe à chaleur, d'un ballon thermodynamique, de panneaux solaires et d'une bonne isolation. Ces équipements contribuent à ses performances énergétiques, avec un excellent classement DPE C. Aucun travaux particulier n'est à prévoir.

L'emplacement constitue également un véritable atout, avec les écoles Jacques-Dubus et Marcel-Pagnol ainsi que le collège Monthéty à proximité. Les commerces et services du quartier sont facilement accessibles, tandis que les accès à la N4 et à la Francilienne (N104) facilitent les déplacements.

Un pavillon chaleureux, parfaitement entretenu et économe en énergie, offrant de beaux volumes, trois chambres et une agréable véranda, idéal pour une famille souhaitant s'installer sans travaux.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1160 à 1650 euros (année 2023).

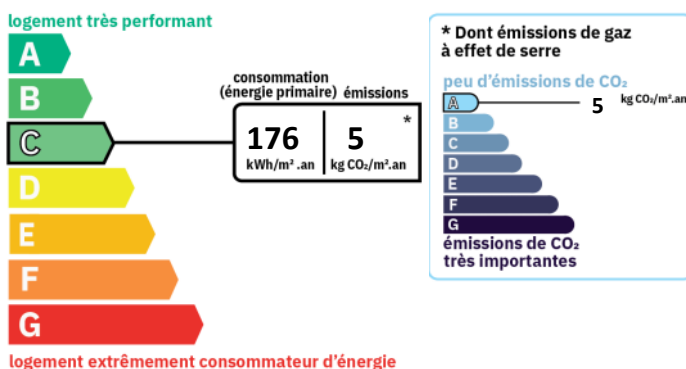
CARACTERISTIQUES



REFERENCE

Référence : 5390

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : 367 000 €

Honoraires à charge : du vendeur

COPROPRIETE

Statut : Soumis au statut de la copropriété

Copropriété de : 2 lots

Charges courantes : 0 €/an en moyenne

Procédure en cours : Non

CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 1 744 €/an

Travaux à prévoir : Aucun travaux

A VENDRE MAISON - 115.49 m² - PONTAULT COMBAULT - 367 000 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Maison de ville
Exposition :	Sud
Construit en :	1930
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Tout à l'égout

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	OUVERTE
Salles de bains :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Pompe à chaleur
Eau froide :	INDIVIDUEL

INFORMATIONS SUR LA VILLE

PONTAULT COMBAULT est une ville de 38 258 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 51% de maisons et 49% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 8.7 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 11.6 % de cadres, 25.8 % de professions intermédiaires, 35.6 % d'employés et de 18.3 % d'ouvriers.

Superficie :	14 km ²
Densité :	2 733 habitants/km ²
Nombre total de logements :	15 839
Résidences principales :	14 968
Résidences secondaires :	129
Logements vacants :	743
Part de logements loués :	39 %
Part de logements sociaux :	17 %
Part de maisons :	51 %
Part 5 pièces et plus :	33 %

SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	115.49 m ²
Jardin :	196 m ² environ

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT



Ecole maternelle
ECOLE MATERNELLE CHATEAU CANDALLE



Ecole primaire
ECOLE ELEMENTAIRE JACQUES DUBUS
PERMIS CLUB AUTO ECOLE (4 mins à pied)



Collège
COLLEGE MONTHETY (7 mins à pied)



Supermarché / Supérette
ALDI (9 mins à pied)
AUX DELICES DU PORTUGAL (9 mins à pied)
COCCIMARKET (4 mins à pied)
HMARKET (9 mins à pied)
PRIMAPRIX (9 mins à pied)



