



**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 - 190 m<sup>2</sup> env. - PONTAULT COMBAULT - 525 000 €



Édifié sur un terrain de 511 m<sup>2</sup>, ce pavillon indépendant d'environ 190 m<sup>2</sup> habitables séduit par ses beaux volumes, sa luminosité et son excellent état général.

Au rez-de-chaussée, l'entrée dessert un salon-salle à manger prolongé par une véranda très lumineuse de 20 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une spacieuse cuisine d'îlot de plus de 22 m<sup>2</sup>. Une chambre, une salle d'eau, un WC indépendant et un garage de 23 m<sup>2</sup> complètent ce niveau.

À l'étage, le dégagement dessert trois chambres et une salle d'eau avec WC. L'une des chambres donne accès à une pièce supplémentaire avec rangements, idéale pour aménager un grand dressing, un bureau ou une chambre en enfilade.

Une agréable mezzanine de 23 m<sup>2</sup>, ouverte sur le salon, offre un véritable espace de vie supplémentaire. Salon de détente, coin lecture ou salle de jeux : ses beaux volumes permettent d'imaginer un lieu convivial selon vos envies. Elle offre également la possibilité de créer une chambre additionnelle.

Exposée sud, la maison dispose d'une pompe à chaleur et de panneaux photovoltaïques permettant de produire et de consommer une partie de sa propre électricité. Un abri de jardin ainsi qu'un grenier isolé apportent des espaces de rangement supplémentaires.

Une maison soignée et accueillante, où vous n'aurez plus qu'à poser vos valises. Venez vite la découvrir !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1810 à 2510 euros (année 2025).

### CARACTERISTIQUES



Surface de 190 m<sup>2</sup>



Séjour de 36 m<sup>2</sup>



Terrain de 511 m<sup>2</sup>



7 pièces



4 chambres



2 salles



3 stationnements

### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **525 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

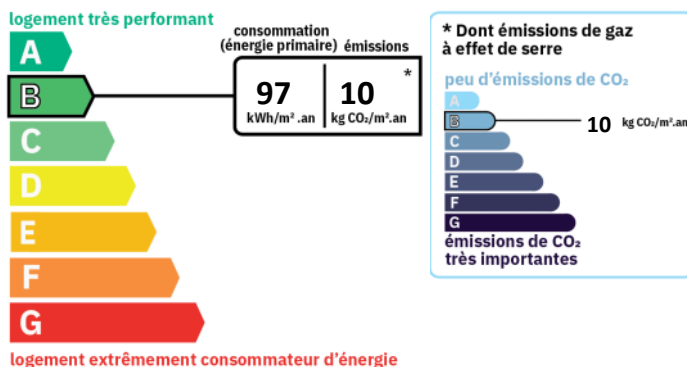
Taxe foncière : **2 954 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

### REFERENCE

Référence : **5394**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

# A VENDRE MAISON - 190 m<sup>2</sup> env. - PONTAULT COMBAULT - 525 000 €

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Style de construction : | <b>Traditionnel</b>          |
| Construction :          | <b>Maison traditionnelle</b> |
| Exposition :            | <b>Sud</b>                   |
| Construit en :          | <b>1987</b>                  |
| Toiture :               | <b>Tuiles mécaniques</b>     |
| Couverture :            | <b>Tuile mécanique</b>       |
| Vitrage :               | <b>Double</b>                |
| Huisseries :            | <b>PVC</b>                   |
| Assainissement :        | <b>Tout à l'égout</b>        |

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| Pièces :       | <b>7</b>                           |
| Chambres :     | <b>4 dont 1 au rez-de-chaussée</b> |
| Cuisine :      | <b>OUVERTE</b>                     |
| Salles d'eau : | <b>2</b>                           |
| Chauffage :    | <b>INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR</b>  |
| Cheminée :     | <b>Oui</b>                         |
| Eau chaude :   | <b>INDIVIDUEL/Pompe à chaleur</b>  |
| Eau froide :   | <b>INDIVIDUEL</b>                  |
| Greniers :     | <b>1</b>                           |

## 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 :                | <b>14 km<sup>2</sup></b>              |
| Densité :                   | <b>2 733 habitants/km<sup>2</sup></b> |
| Nombre total de logements : | <b>15 839</b>                         |
| Résidences principales :    | <b>14 968</b>                         |
| Résidences secondaires :    | <b>129</b>                            |
| Logements vacants :         | <b>743</b>                            |
| Part de logements loués :   | <b>39 %</b>                           |
| Part de logements sociaux : | <b>17 %</b>                           |
| Part de maisons :           | <b>51 %</b>                           |

## SURFACES PRINCIPALES

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Loi Carrez : | <b>190 m<sup>2</sup></b>        |
| Véranda :    | <b>20 m<sup>2</sup> environ</b> |

## SURFACES DETAILLEES

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Entree :        | <b>12 m<sup>2</sup></b>  |
| Sejour double : | <b>36 m<sup>2</sup></b>  |
| Cuisine :       | <b>23 m<sup>2</sup></b>  |
| Veranda :       | <b>20 m<sup>2</sup></b>  |
| Chambre 1 :     | <b>12 m<sup>2</sup></b>  |
| Salle d'eau :   | <b>4 m<sup>2</sup></b>   |
| Wc :            | <b>1 m<sup>2</sup></b>   |
| Degagement :    | <b>7 m<sup>2</sup></b>   |
| Chambre 2 :     | <b>13 m<sup>2</sup></b>  |
| Chambre 3 :     | <b>12 m<sup>2</sup></b>  |
| Chambre 4 :     | <b>11 m<sup>2</sup></b>  |
| Buanderie :     | <b>14 m<sup>2</sup></b>  |
| Salle d'eau :   | <b>4.5 m<sup>2</sup></b> |
| Mezzanine :     | <b>23 m<sup>2</sup></b>  |
| Wc :            | <b>1 m<sup>2</sup></b>   |

## STATIONNEMENT

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Parkings intérieurs : | <b>1</b> |
| Parkings extérieurs : | <b>1</b> |
| Box/garages :         | <b>1</b> |

## ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT



### Ecole maternelle

ECOLE MATERNELLE LES TROIS MERLETTES



### Ecole primaire

ECOLE ELEMENTAIRE JACQUES DUBUS  
ECOLE ELEMENTAIRE MARCEL PAGNOL



### Collège

COLLEGE MONTHETY (5 mins à pied)



### Supermarché / Supérette

ALDI (5 mins à pied)  
AUX DELICES DU PORTUGAL (5 mins à pied)  
COCCIMARKET (5 mins à pied)  
DOSOL SUPERMERCADOS (3 mins à pied)  
HMARKET (5 mins à pied)





