

Votre conseiller : Guillaume Minet
OLLIVIER IMMOBILIER
128 Bis boulevard de Creteil
94100 ST MAUR DES FOSSES
guillaume.minet@ollivierimmobilier.com
09.83.90.79.63
06.50.39.06.83
www.ollivierimmobilier.com

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS – SECTEUR ADAMVILLE – APPARTEMENT EN REZ-DE-JARDIN AVEC 200 M² D'EXTÉRIEURS PRIVATIFS ET STATIONNEMENTS.



L'Agence Ollivier vous propose dans une petite copropriété de 4 lots sans charges, au calme d'une rue résidentielle du quartier recherché d'Adamville, à proximité des écoles et des commerces. Cet appartement de type F2 d'environ 39 m² bénéficie d'une entrée par véranda, séjour avec cuisine US sur jardin, chambre, WC avec lave mains et salle d'eau a créer suite a une division. Agréable et beau potentiel d'aménagements possible.

Il profite de deux espaces extérieurs privatifs : un jardin avant d'environ 50 m², permettant notamment le stationnement d'un véhicule, et un second jardin à l'arrière plein sud d'environ 150 m², idéal pour profiter des beaux jours en toute tranquillité.

Une dépendance de 9 m², actuellement aménagée en buanderie, ainsi qu'une cave de 30m² en sous-sol située sous l'appartement complètent ce bien. Cette dernière offre un potentiel de réaménagement après travaux, avec possibilité d'envisager la création d'un souplex avec cours a l'anglaise.

Le RER A Saint-Maur–Créteil est accessible en environ 10 minutes en bus.

Un bien rare sur le secteur, offrant de beaux espaces extérieurs et un réel potentiel de valorisation. À découvrir rapidement !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1430 à 1480 euros (année 2021).
Logement à consommation énergétique excessive : classe G.

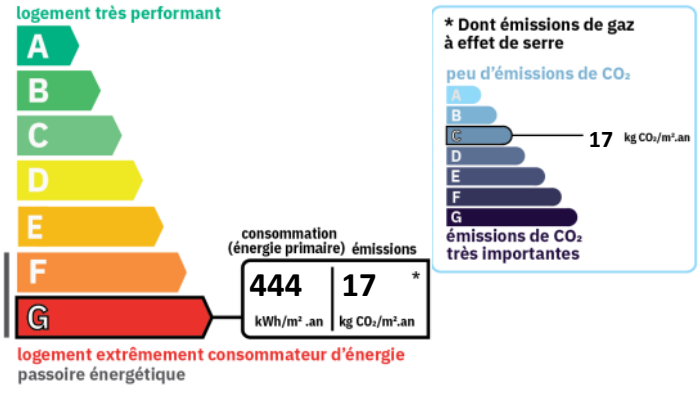
CARACTERISTIQUES

- **Rez-de-chaussée**
- **Surface de 34.45 m²**
- **Séjour de 21.6 m²**
- **2 pièces**
- **1 chambre**
- **2 terrasses**
- **2 stationnements**

REFERENCE

Référence : **5397**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **200 000 €**
Honoraires à charge : **du vendeur**
Charges mensuelles : **0 €/mois**
syndic bénévole.

COPROPRIETE

Statut : **Soumis au statut de la copropriété**
Copropriété de : **5 lots**
Charges courantes : **0 €/an en moyenne**
Procédure en cours : **Non**

CONNEXION INTERNET

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**
Travaux votés :
en prévision compteurs divisionnaires. ni voté ni payé!

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS – SECTEUR ADAMVILLE – APPARTEMENT EN REZ-DE-JARDIN AVEC 200 M² D'EXTÉRIEURS PRIVATIFS ET STATIONNEMENTS.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	**Nord-sud**
Construit en :	**1948**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Rez-de-chaussée :	**Oui**
Accès handicapé :	**Oui**
Caves :	**1**
Interphone :	**Oui**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	**AMENAGEE**
Principal revêtement de sol :	**Parquet flottant**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**
Eau chaude :	**Cumulus électrique/Cumulus électrique**
Eau froide :	**COLLECTIF**
Année de rénovation :	**2020**

Avec dépendance d'environ 10 m² au fond du jardin privatif de 150 m² sur l'arrière et 50m² sur le devant avec cave en sous sol de 30 m² sous l'appartement. salle d'eau a créer.

NOUS AIMONS

Gros potentiel

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 %**

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	**78.85 m² environ**
Loi Carrez :	**34.45 m²**
Pondérée :	**39.85 m²**
Jardin :	**200 m² environ**
Véranda :	**5.4 m² environ**

Avec dépendance d'environ 10 m² au fond du jardin privatif de 150 m² sur l'arrière et 50m² sur le devant avec cave en sous sol de 30 m² sous l'appartement. salle d'eau a créer.

SURFACES DETAILLEES

Jardin :	**50 m²**
Hall	
Veranda :	**5.4 m²**
Séjour avec cuisine ouverte :	**21.6 m²**
Chambre 1 :	**11.7 m²**
Wc :	**1.2 m²**
Cave :	**30 m²**
Buanderie :	**9 m²**
Jardin :	**150 m²**
Place de parking exterieur	

STATIONNEMENT

Parkings extérieurs : **2**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

A proximité / Emplacement :
RER A Saint-Maur–Créteil Environ 7 à 10 min en bus 112

Ecole maternelle
ECOLE MATERNELLE JULES FERRY (7 mins à pied)
ECOLE MATERNELLE PRIVEE EUROPEAN INFANT ACADEMY

Ecole primaire
AUTO ECOLE TRASSARD (6 mins à pied)
ECOLE CHARLES DE FOUCAULD (7 mins à pied)

Lycée
LYCEE FRANCOIS MANSART (6 mins à pied)
SECTION D ENSEIGNEMENT PROFESSIONNEL DU LYCEE FRANCOIS MANSART

Supermarché / Supérette
CARREFOUR MARKET (7 mins à pied)







