

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 IMMOBILIER vous propose au 1er étage d'une petite copropriété sans charges, dans le quartier recherché et dynamique d'Adamville, découvrez cet appartement de type F2 avec double expositions, offrant un beau potentiel d'aménagement et de valorisation.

Il se compose d'une entrée, d'un séjour au calme, d'une cuisine indépendante, d'une chambre donnant sur jardin, salle d'eau et toilette indépendant avec fenêtre.

Quelques travaux de rafraîchissement sont à prévoir, permettant de personnaliser le bien selon vos envies. Un cabanon de jardin et une cave complète ce bien.

ATOUT RARE : POSSIBILITÉ D'AGRANDISSEMENT !

Possibilité d'aménagements de l'ensemble des combles avec permis de construire déjà accordé et purgé de tout recours, permettant la réalisation des travaux et de récupérer 43 m² supplémentaires de surface habitable, sous réserve de la conformité des travaux au permis.

Un véritable atout offrant de belles perspectives d'aménagement et de valorisation du bien.

Un bien à fort potentiel, idéal pour un premier achat, un projet d'agrandissement ou un investissement patrimonial. À visiter rapidement !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1710 à 2350 euros (année 2021).
Logement à consommation énergétique excessive : classe G.

CARACTERISTIQUES

- **1er étage**
- **Surface de 34.75 m²**
- **Séjour de 12.4 m²**
- **2 pièces**
- **1 chambre**
- **1 salle**

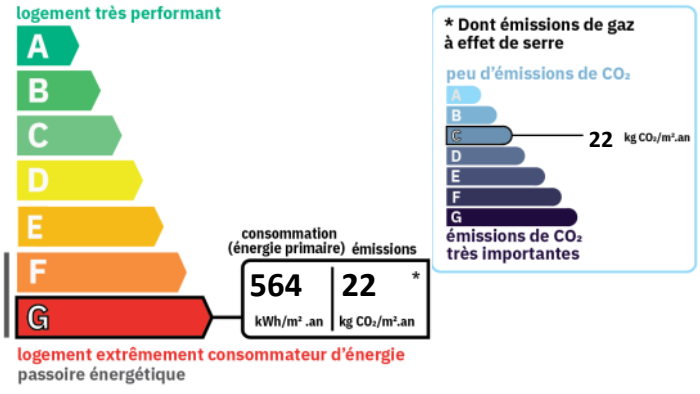
REFERENCE

Référence : **5398**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **170 000 €**
Honoraires à charge : **du vendeur**
Charges mensuelles : **0 €/mois**
syndic bénévole

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



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**
Dernier étage :	**Oui**
Caves :	**1**
Interphone :	**Oui**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

avec cave et cabanon.

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	**AMENAGEE**
Salles d'eau :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Parquet flottant**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**
Eau chaude :	**Cumulus électrique/Cumulus électrique**
Eau froide :	**COLLECTIF**
Année de rénovation :	**2020**

permis déposé et purgé pour récupérer les combles d'environ 90 m² au sol soit environ 43m² loi carrez avec rehaussement possible.

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**

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	**34.75 m² environ**
Loi Carrez :	**34.75 m²**

permis déposé et purgé pour récupérer les combles d'environ 90 m² au sol soit environ 43m² loi carrez. SH: 32.5 m² et 34.75 m² une fois la trémie refermée.

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**1.5 m²**
Wc :	**1.5 m²**
Sejour :	**12.4 m²**
Cuisine :	**5.2 m²**
Cagibi	
Chambre 1 :	**10.9 m²**
Salle d'eau :	**1.8 m²**
Cave :	**10 m²**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

A proximité / Emplacement :
Place Kennedy

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)

