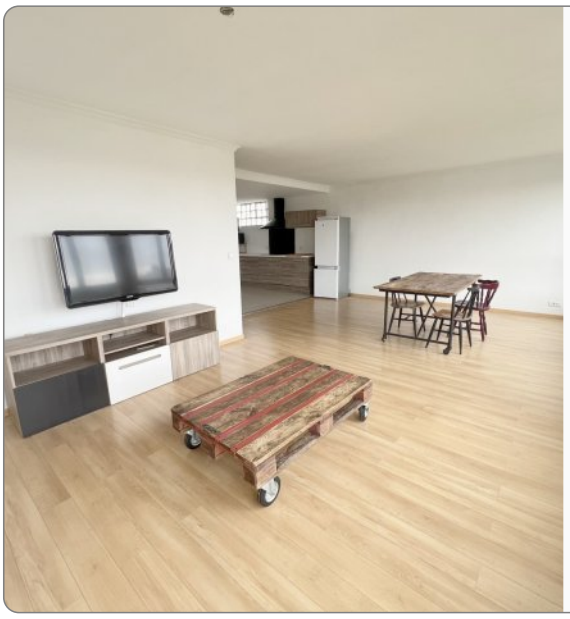


Votre conseiller : Alex Haggiage
OLLIVIER IMMOBILIER
128 Bis boulevard de Creteil
94100 ST MAUR DES FOSSES
alex.haggiage@ollivierimmobilier.com
09.83.90.79.63
06.63.64.09.04
www.ollivierimmobilier.com

A VENDRE TYPE 3 - 77 m² - ST MAUR DES FOSSES - 299 000 €



L'agence OLLIVIER IMMOBILIER vous propose ce lumineux appartement de 77 m² Carrez, situé au 4e et dernier étage avec ascenseur d'une résidence de 1975, dans le quartier recherché d'Adamville. Exposé Sud-Ouest, il comprend une entrée avec placard, un spacieux séjour avec cuisine américaine équipée formant un espace de vie d'environ 44 m2, deux chambres avec rangements, un dressing, une salle de bains et un WC indépendant.

Atout rare : ses deux entrées indépendantes permettent d'envisager une division en deux lots, une activité libérale, un investissement locatif ou un usage mixte habitation.

Une cave d'environ 10 m² et une place de parking sécurisée en sous-sol complètent ce bien.

Emplacement pratique à proximité immédiate des commerces, du supermarché Auchan, des écoles Le Parc-Est et des services d'Adamville. L'arrêt de bus au pied de la résidence permet de rejoindre rapidement la gare Saint-Maur–Créteil et le RER A.

Charges : environ 362,51 € par mois, fonds travaux inclus, comprenant notamment le chauffage collectif, l'eau froide, l'ascenseur, l'entretien, le nettoyage, l'assurance et la maintenance de la résidence. Aucun travail exceptionnel n'est actuellement voté. Des devis sont toutefois prévus pour les peintures des parties communes, l'étanchéité et l'isolation du toit-terrasse ainsi que l'éventuelle installation de compteurs d'eau individuels.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1280 à 1800 euros (année 2021).

CARACTERISTIQUES

- 4ème étage
- Ascenseur
- Surface de 77 m²
- Séjour de 44 m²
- 3 pièces
- 2 chambres
- 1 salle
- 1 stationnement

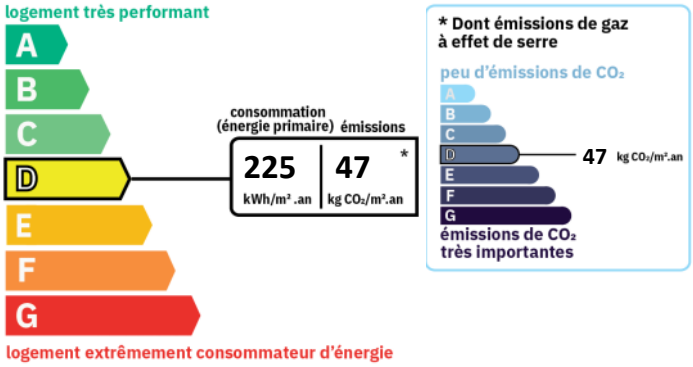
REFERENCE

Référence : **542**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**299 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Charges mensuelles :	**366,66 €/mois**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



COPROPRIETE

Statut :	**Soumis au statut de la copropriété**
Copropriété de :	**56 lots**
Charges courantes :	**4 392 €/an en moyenne**
Procédure en cours :	**Non**

CONNEXION INTERNET

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**1 200 €/an**
Dernière AG :	**01/04/2026**
Travaux à prévoir :	**Aucun travaux**

A VENDRE TYPE 3 - 77 m² - ST MAUR DES FOSSES - 299 000 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	**Sud-ouest**
Construit en :	**1975**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Dernier étage :	**Oui**
Caves :	**1**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Dressings :	**1**
Cuisine :	**AMERICAINE**
Salles de bains :	**1**
Chauffage :	**COLLECTIF/GAZ**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Chauffe eau électrique**
Eau froide :	**COLLECTIF**

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 %**
Part de logements sociaux :	**6 %**
Part d'appartements :	**66 %**
Part de 3 pièces :	**26 %**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**1.5 m²**
Sejour :	**31.2 m²**
Cuisine :	**12.6 m²**
Degagement :	**3 m²**
Wc :	**1.3 m²**
Salle de bains :	**3.5 m²**
Chambre 1 :	**8.4 m²**
Chambre 2 :	**12.4 m²**
Dressing :	**2.9 m²**
Cave :	**utile : 10 m²**

Place de parking interieur

STATIONNEMENT

Parkings intérieurs : **1**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

A proximité / Emplacement :
À proximité de toutes les commodités et des transports

Ecole maternelle
ECOLE MATERNELLE LE PARC EST (5 mins à pied)

Ecole primaire
ECOLE PRIMAIRE LE PARC EST (5 mins à pied)

Supermarché / Supérette
AUCHAN SUPERMARCHE (7 mins à pied)
LE MARCHE D A COTE (7 mins à pied)
TR MARCHE (7 mins à pied)















C'EST BOITE à PHARMACIE
PLANTS & POWDER
BERGER











