

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

Plain Pied



L'agence Ollivier Immobilier vous propose cette appartement de plain-pied. 4 pièces avec terrasse, située au calme en fond de parcelle, au sein d'une copropriété de sol sans charges de 4 lots.

D'une configuration fonctionnelle, elle comprend un double séjour avec cuisine ouverte, une salle d'eau avec WC, une chambre, un bureau ainsi qu'une seconde chambre offrant de nombreuses possibilités d'aménagement selon vos besoins.

Un espace annexe, anciennement utilisé comme atelier, complète le bien et pourra être exploité comme espace de stockage, atelier, bureau ou chambre d'appoint.

La maison bénéficie d'une base saine avec des équipements déjà présents : fenêtres en double vitrage PVC, isolation intérieure et chaudière gaz assurant le chauffage ainsi que la production d'eau chaude. Quelques travaux de rafraîchissement et d'aménagement permettront de la personnaliser selon vos envies.

Vous apprécierez sa grande terrasse, son environnement calme, sa proximité immédiate des commerces, des établissements scolaires, notamment le lycée Marcelin-Berthelot, ainsi que l'accès rapide à la future gare Saint-Maur – Créteil du Grand Paris Express (ligne 15).

Une belle opportunité pour les acquéreurs recherchant une maison de plain-pied avec extérieur dans un secteur bénéficiant d'une forte dynamique de développement grâce à l'arrivée prochaine du Grand Paris Express.

À visiter sans tarder.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1700 à 2300 euros (année 2023).

CARACTERISTIQUES

- **Surface de 78.09 m²**
- **Séjour de 33.27 m²**
- **4 pièces**
- **3 chambres**
- **1 salle**
- **1 terrasse**

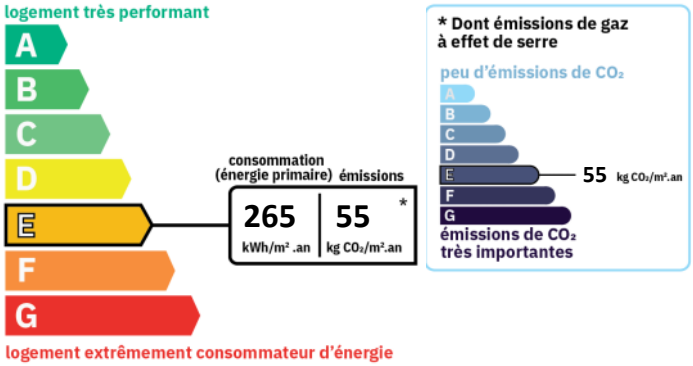
REFERENCE

Référence : **5451**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **445 000 €**
Honoraires à charge : **du vendeur**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



COPROPRIETE

Statut : **Soumis au statut de la copropriété**
Copropriété de : **4 lots**
Charges courantes : **0 €/an en moyenne**
Procédure en cours : **Non**

CONNEXION INTERNET

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **973 €/an**
Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

Travaux votés :
Rien, juste la gâchette du portail qui va sa faire.

Plain Pied

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	**Ouest**
Construit en :	**1950**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Caves :	**1**
Interphone :	**Oui**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	**OUVERTE**
Salles de bains :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Carrelage**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/GAZ**
Eau chaude :	**Chaudière/Gaz**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**
Année de rénovation :	**2020**

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 4 pièces :	**17 %**

SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	**67.49 m²**
Terrasse :	**55 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Séjour avec cuisine américaine :	**33.3 m²**
Chambre 1 :	**10.6 m²**
Salle de bains :	**5.6 m²**
Chambre 2 :	**8.3 m²**
Chambre 3 :	**9.6 m²**
Bureau :	**10.6 m²**
Terrasse :	**55 m²**
Cave :	**5.7 m²**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

A proximité / Emplacement :
Situé au 9 avenue de Sévigné à Saint-Maur-des-Fossés, ce pavillon en fond de parcelle bénéficie d'un environnement résidentiel calme tout en restant proche de toutes les commodités. Les boulangeries, commerces alimentaires, pharmacies, restaurants et services du quotidien sont accessibles en 5 à 12 minutes à pied, tandis que les établissements scolaires du secteur, notamment l'école maternelle Schaken et l'école élémentaire du Centre, se trouvent à environ 5 à 10 minutes. Côté transports, l'arrêt Voisin–République, desservi par le bus 111 et le Noctilien N35, est situé à seulement 4 à 5 minutes, permettant de rejoindre rapidement les gares RER A de Saint-Maur–Créteil, à environ 18 à 20 minutes à pied, et de Joinville-le-Pont, à environ 20 à 25 minutes. L'adresse profite également de la proximité des bords de Marne, accessibles en moins de 10 minutes, ainsi que de l'île Fanac, du parc de l'Abbaye et du parc du Tremblay. Un emplacement idéal pour une vie familiale, associant tranquillité, espaces verts, commerces, écoles et accès rapide à Paris.

Crèche
CRECHE DES DEUX LIONS (2 mins à pied)
PEOPLE & BABY (2 mins à pied)

Ecole primaire
ECOLE YECHIVA ETS HAIM (7 mins à pied)

Collège
COLLEGE PIERRE DE RONSARD (2 mins à pied)

Supermarché / Supérette
CARREFOUR EXPRESS (2 mins à pied)
CASINO (8 mins à pied)
FRANPRIX (2 mins à pied)
LA VIE CLAIRE (8 mins à pied)
MONOPRIX (8 mins à pied)



















