

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 TYPE 3 - 62.5 m² - ORMESSON SUR MARNE - 335 000 €



Dans une résidence récente de 2022 à Ormesson-sur-Marne, ce bel appartement de 3 pièces de 62 m² se situe au 2e étage d'un immeuble de trois niveaux avec ascenseur. Il offre une pièce de vie conviviale prolongée par un balcon d'environ 10 m2, ainsi que deux chambres et deux places de parking boxables, un ensemble idéal pour un couple ou une petite famille à la recherche d'un logement fonctionnel et contemporain.

La pièce de vie réunit le séjour et la cuisine ouverte dans un même volume. Cette organisation permet de préparer les repas tout en partageant les moments du quotidien et de prévoir distinctement un coin repas et un espace salon. Depuis le séjour, une large ouverture donne accès directement au balcon, qui prolonge agréablement l'intérieur et constitue un espace extérieur appréciable pour prendre un café, installer quelques plantes ou profiter d'un moment de détente. L'orientation sud contribue à offrir une belle luminosité à cet espace de vie.

L'appartement dispose de deux chambres, bien séparées de la pièce de vie, adaptées à des usages variés. La seconde chambre peut ainsi servir de chambre d'enfant, de bureau pour le télétravail ou encore de chambre d'amis, selon vos besoins. Une salle de bains et des WC séparés complètent l'agencement, pour un quotidien facilité. La présence de rangements intégrés, comme les placards, permet d'optimiser l'organisation intérieure. Le parquet et les prestations récentes renforcent l'impression générale de confort.

Côté pratique, le bien bénéficie de deux places de stationnement au sein de la copropriété, toutes deux boxables. Un réel atout si vous souhaitez, à terme, disposer de stationnements fermés, ou simplement profiter dès votre installation de deux emplacements dédiés pour vos véhicules. L'immeuble, en copropriété, propose un cadre de vie agréable, avec des charges maîtrisées liées à la construction récente et aux équipements contemporains tels que l'ascenseur ou la fibre optique. Le double vitrage et le chauffage individuel au gaz, couplé à une bonne performance énergétique (étiquette C), contribuent au confort thermique et à la maîtrise des consommations au quotidien.

À proximité immédiate, plusieurs arrêts de bus facilitent les déplacements. L'arrêt Saint-Exupéry se trouve à environ 100 m, tandis que les arrêts Danielle Casanova et Centre Commercial sont situés à environ 300 m. Un peu plus loin, autour de 400 m, l'arrêt Hippodrome complète l'offre de transport. Le quartier propose également des établissements scolaires proches, avec l'école maternelle Anatole France à environ 400 m et l'école primaire Anatole France à environ 450 m, ce qui constitue un atout pour les familles. L'environnement comprend aussi des services et commerces de proximité, comme le magasin de jouets Smyths Toys La Queue-en-Brie à un peu plus de 350 m, participant à un cadre de vie pratique au quotidien.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 378 à 511 euros (année 2021).

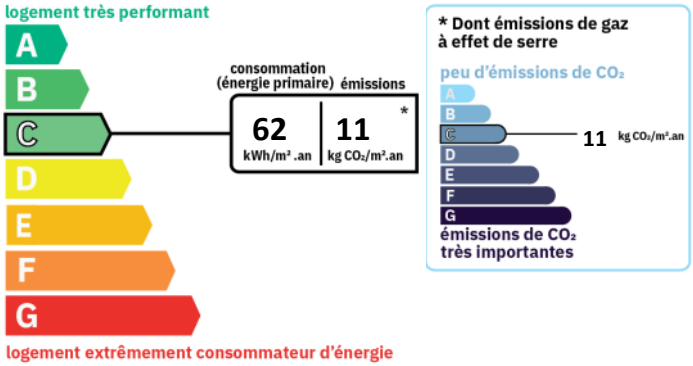
CARACTERISTIQUES

- **2ème étage**
- **Ascenseur**
- **Surface de 62.5 m²**
- **Séjour de 26.71 m²**
- **3 pièces**
- **2 chambres**
- **1 salle**
- **2 stationnements**

REFERENCE

Référence : **5454**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **335 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

COPROPRIETE

Statut : **Soumis au statut de la copropriété**

Copropriété de : **89 lots**

Charges courantes : **1 620 €/an en moyenne**

Procédure en cours : **Non**

CONNEXION INTERNET

Fibre optique : de 30 à 100 Mbit/s

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 000 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

A VENDRE TYPE 3 - 62.5 m² - ORMESSON SUR MARNE - 335 000 €

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	**Sud-ouest**
Construit en :	**2022**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Accès handicapé :	**Oui**
Interphone :	**Oui**
Digicode :	**Oui**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	**OUVERTE**
Salles de bains :	**1**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/GAZ**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Gaz**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**

INFORMATIONS SUR LA VILLE

ORMESSON SUR MARNE est une ville de 10 540 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 91% de maisons et 9% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 11 % d'artisans, commercants et chefs d'entreprise, 12 % de cadres, 24.6 % de professions intermédiaires, 35.2 % d'employés et de 17.2 % d'ouvriers.

Superficie :	**3 km²**
Densité :	**3 513 habitants/km²**
Nombre total de logements :	**4 199**
Résidences principales :	**3 946**
Résidences secondaires :	**32**
Logements vacants :	**220**
Part de logements loués :	**13 %**
Part de logements sociaux :	**2 %**
Part d'appartements :	**9 %**
Part de 3 pièces :	**16 %**

SURFACES PRINCIPALES

Loi Carrez :	**62.5 m²**
Terrasse :	**9.52 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**4.5 m²**
Séjour avec cuisine ouverte :	**26.7 m²**
Chambre 1 :	**11.8 m²**
Chambre 2 :	**10 m²**
Degagement :	**2.5 m²**
Salle de bains :	**5.2 m²**
Wc :	**1.9 m²**

STATIONNEMENT

Parkings intérieurs : **2**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Ecole maternelle
ECOLE MATERNELLE ANATOLE FRANCE

Ecole primaire
ECOLE PRIMAIRE ANATOLE FRANCE

Collège
COLLEGE ANTOINE DE SAINT EXUPERY

Supermarché / Supérette
CARREFOUR
LE GRAND MARCHE BIO
LIDL









