



## SAINT MAUR : appartement T3 (58 m<sup>2</sup>) en vente

SAINT MAUR 94100

**315 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LA  
VARENNE SAINT HILAIRE**

48 Avenue du Bac  
94210 Saint-Maur-des-Fossés

**0145181812**

## SAINT MAUR : appartement T3 (58 m<sup>2</sup>) en vente

QUARTIER CALME - APPARTEMENT 3 PIÈCES AU CALME

À vendre : Guy Hoquet SAINT MAUR DES FOSSES vous propose cet appartement de 3 pièces au calme de 58,5 m<sup>2</sup> à SAINT MAUR (94100). Il inclut une entrée et un salon/séjour de 18 m<sup>2</sup>. Il est aussi aménagé comme suit : deux chambres de 9 m<sup>2</sup> et 10 m<sup>2</sup> exposées à l'est et une cuisine aménagée équipée. Il comporte une salle de bains et des toilettes. L'appartement compte un couloir. Un chauffage collectif alimenté au fioul est installé dans cet appartement.

Une cave est associée à cet appartement. Pour un accès internet haut débit, il est également raccordé à la fibre optique.

Il se situe au 1er étage d'un immeuble des années 70 de cinq étages avec ascenseur. Il s'agit d'une copropriété de 176 lots. L'intérieur nécessite d'être rafraîchi. Il est vendu avec un garage. L'accès est sécurisé par la présence d'un digicode et d'un interphone. Un gardien est présent.

Dans un quartier calme, l'appartement est proche de toutes commodités : il est situé à 500 mètres des commerces et à une minute des écoles. Des écoles du primaire et du secondaire se trouvent à moins de 10 minutes à pied. Il y a un arrêt de bus à une minute du bien et on peut retrouver le RER, TVM ainsi que le futur Grand Paris à 5 minutes. On trouve des restaurants, des boulangeries, des commerces, des boucheries, des épiceries et deux bureaux de poste à quelques minutes du logement. Enfin, le marché du Vieux St Maur a lieu toutes les semaines.

Il s'agit d'un logement à consommation excessive : performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre sont au même niveau, avec des classes énergie et climat notées F toutes les deux, respectivement de 289 kWh/m<sup>2</sup>/an et de 89 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an. Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard s'élève entre 1 270 € et 1 780 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2023.

Son prix de vente est de 315 000 €. Le prix net est de 300 000 €. Les frais d'agence sont à la charge du vendeur. Cet appartement est sous mandat simple. La quote-part moyenne du budget prévisionnel est de 2 920 €/an.

N'hésitez pas à prendre contact avec votre agence Guy Hoquet SAINT MAUR DES FOSSES pour une première visite de cet appartement en vente.

58.5 m <sup>2</sup>	3 pièce(s)	2 chambres	1 sdb
---------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	5
Dernier étage	Non
Distance Commerces	0.5 km
Accès Bus	1 min
Accès RER	5 min
Accès Ecole	1 min
Charges forfaitaires	730 €
Prestations / charges	CHAUFFAGE EAU
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	176
Charges annuelles (ALUR)	2920 €
Procédures diligentées c/	

syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Surface séjour	18.12 m2
Jardin	Non
Année construction	1970
Vis-à-vis	Non
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Collectif
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Collective millièmes
Etat intérieur	A rafraîchir
Nombre de caves	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Gardien	Oui
Date ERP	2023-07-13 08:07:21
Diagnostic Energétique	Oui

Conso Energ

289 kWh/m<sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Logement à consommation énergétique excessive

## Photos du bien



