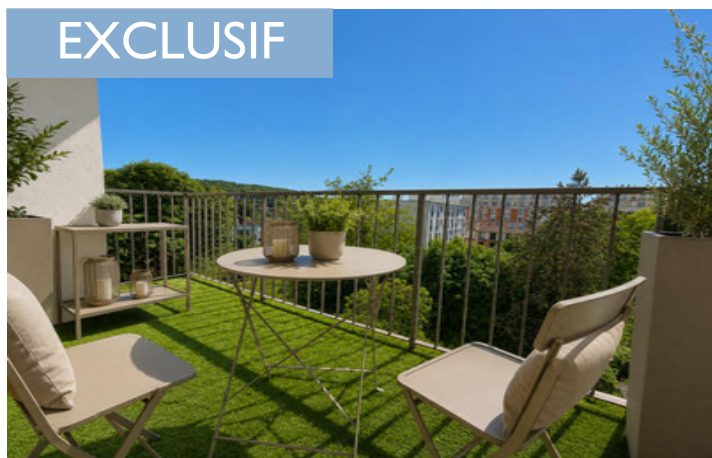


La VARENNE SAINT HILAIRE - Appartement familial - 2/3 chambres - Vues dégagées - Ascenseur - 2 balcons

EXCLUSIF



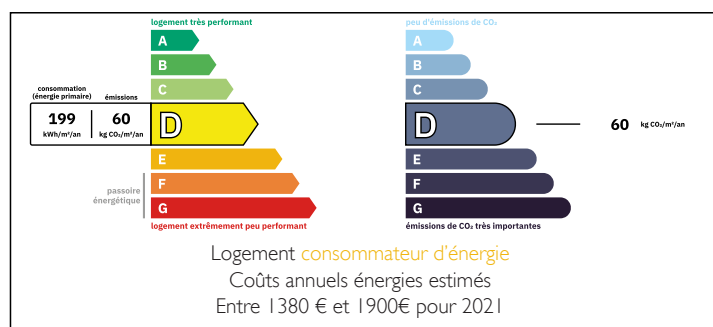
## INFORMATION

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Ville:       | Saint-Maur-des-Fossés |
| Département: | Val-de-Marne          |
| Ch:          | 3                     |
| SdB:         | 2                     |
| Surface:     | 0 m <sup>2</sup>      |
| Terrain:     | 0 m <sup>2</sup>      |

## RÉSUMÉ

Situé au cœur de La Varenne Saint-Hilaire à Saint-Maur-des-Fossés, à deux pas de la place du marché, cet appartement familial de 89,37 m<sup>2</sup> loi Carrez, entièrement rénové en 2026, offre un cadre de vie recherché alliant confort, luminosité et fonctionnalité. Au 4<sup>e</sup> étage avec ascenseur d'une copropriété bien entretenue, il bénéficie d'une double exposition et d'une vue dégagée sans vis-à-vis. L'agencement optimisé propose une entrée avec rangements, un séjour lumineux avec accès balcon, une cuisine équipée avec espace buanderie et accès à un second balcon, totalisant 13,60 m<sup>2</sup> d'extérieurs, deux grandes chambres avec rangements, un espace bureau ainsi qu'un troisième espace de couchage d'appoint. Deux salles d'eau avec WC complètent ce bien aux volumes parfaitement exploités, offrant de nombreux rangements et un confort quotidien sans perte d'espace. Une cave s'ajoute à l'ensemble, avec possibilité d'acquies un box fermé...

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.

## DESCRIPTION

### DESCRIPTIF DÉTAILLÉ

Surfaces – Loi Carrez

Entrée : 13,11 m<sup>2</sup>

Séjour : 21,32 m<sup>2</sup>

Cuisine : 7,04 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 11,04 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 11,86 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 4,46 m<sup>2</sup>

Dégagement : 3,45 m<sup>2</sup>

Pièce (bureau / chambre d'appoint) : 12,03 m<sup>2</sup>

Pièce 2 : 3,10 m<sup>2</sup>

Placard : 1,16 m<sup>2</sup>

Placard 2 : 0,80 m<sup>2</sup>

Superficie Loi Carrez : 89,37 m<sup>2</sup>

Surfaces annexes (hors Carrez)

Balcon 1 : 8,02 m<sup>2</sup>

Balcon 2 : 5,58 m<sup>2</sup>

Total extérieurs : 13,60 m<sup>2</sup>

Surface au sol totale : 102,97 m<sup>2</sup>

Organisation intérieure & prestations

Appartement entièrement rénové en 2026, offrant une distribution fluide sans perte de place. L'entrée avec rangements dessert un séjour lumineux prolongé par un balcon, ainsi qu'une cuisine indépendante équipée avec accès extérieur et espace buanderie. L'espace nuit comprend deux chambres principales avec rangements, un espace bureau et une pièce complémentaire pouvant servir de chambre d'appoint. Deux salles d'eau avec WC assurent un confort optimal pour une vie familiale ou mixte habitation/travail. Nombreux rangements intégrés.

Copropriété

Immeuble bien entretenu

Ascenseur

4<sup>e</sup> étage

Cave

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1400 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES