



Votre conseiller : Alina VARDANYAN
Saint Raphael
 40 place Couillet
 83700 ST RAPHAEL
 ✉ a.vardanyan@neyrat-immobilier.fr
 ☎ 04.94.95.65.10
 ☎ 06 26 24 75 12
 🌐 www.neyrat-sud.fr

– A VENDRE –
TYPE 3
 61.6 m²

EMERAINVILLE

259 000 €



REFERENCE

Référence : **544207**

DESCRIPTION

À vendre – Appartement 3 pièces – 61,41 m² – Émerainville (Hameau des Malnouses)

Dans un environnement calme et verdoyant, appartement 3 pièces de 61,41 m², en très bon état, aucun travaux à prévoir.

Situé au 2^{ème} étage avec ascenseur, dans une résidence sécurisée et bien entretenue, il se compose de : une entrée avec placard, un séjour lumineux avec cuisine ouverte, moderne et équipée, une terrasse bien exposée, sans vis-à-vis, avec vue sur le parc, un coin nuit bien séparé, desservant deux chambres, chacune équipée de placards intégrés, une salle de bains en excellent état et WC séparés avec lave-mains.

Un double box en sous-sol complète le bien.

Résidence située à proximité des axes principaux (A4) et des transports (RER A Noisy/Champs, RER E Les Yvris, future ligne du Grand Paris).

Environnement résidentiel calme.

Idéal pour un premier achat, un couple, une petite famille ou un investissement locatif.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT








C 143 kWhEp/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

D 33 kgeq CO₂/m².an

DPE ANCIENNE VERSION

CARACTERISTIQUES

-  **2ème étage**
-  **Ascenseur**
-  **Surface de 61.6 m²**
-  **3 pièces**
-  **2 chambres**
-  **1 salle**
-  **1 stationnement**

SURFACES PRINCIPALES

Balcon : 7.6 m² environ

SURFACES DETAILLEES

Entree : 3.9 m²
Wc : 1.2 m²
Dressing : 0.6 m²
Placard : 0.6 m²
Degagement : 3.2 m²
Sejour : 17.7 m²
Cuisine : 8.2 m²
Degagement : 2 m²
Chambre 1 : 10.9 m²
Chambre 2 : 9.8 m²
Dressing : 0.8 m²
Salle de bains : 2.8 m²
Balcon : utile : 7.6 m²

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine : CUISINE OUVERTE
Salles de bains : 1
Chauffage : INDIVIDUEL/GAZ

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 1 386 €/an
Dernière AG : 11/09/2025

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : 259 000 €
Honoraires à charge : du vendeur

COPROPRIETE

Statut : Soumis au statut de la copropriété
Copropriété de : 23 lots
Charges courantes : 1 482 €/an en moyenne
Procédure en cours : Non

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :
• Proche école primaire

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition : Ouest
Construit en : 2000
Vitrage : Double
Interphone : Oui

