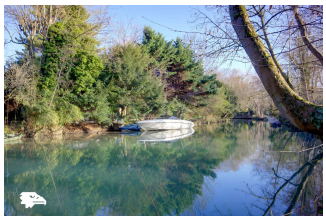
GOLDWELLING

Réf. 2941

Vente Maison — 7 pièces — 195 m²

Créteil

VENTE **1 590 000 €**



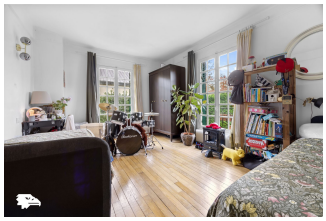



















DESCRIPTION

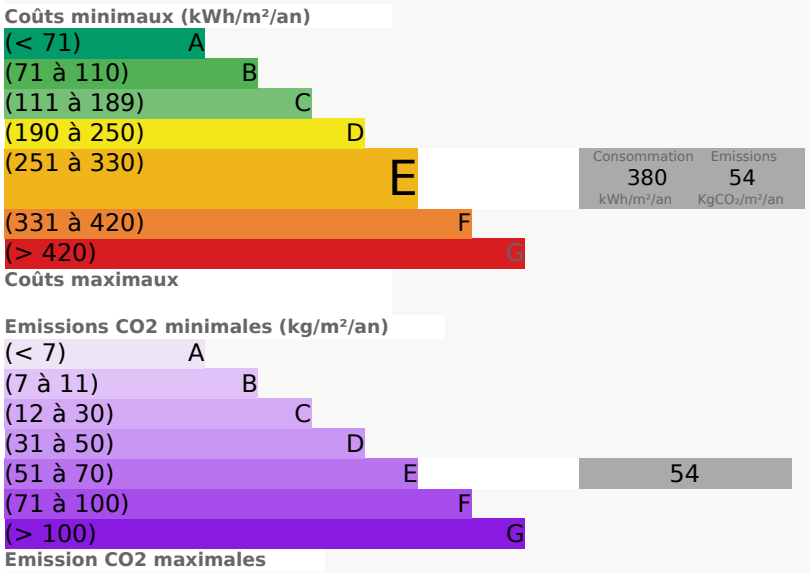
Île Sainte-Catherine – Élégante propriété de charme avec berge privée, ponton et potentiel d'agrandissement. Au cœur de la très recherchée île Sainte-Catherine, entre Saint-Maur-des-Fossés et Créteil, cette élégante propriété aux allures de gentilhommière bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel, verdoyant et paisible, à l'abri des regards. Édifiée sur un magnifique terrain arboré de 1 196 m², elle profite d'une situation privilégiée avec 30 mètres de berge privée sur un bras de la Marne et un ponton permettant l'amarrage d'un bateau, offrant un véritable art de vivre au fil de l'eau. En excellent état, la demeure développe environ 195 m² habitables répartis sur trois niveaux et séduit par ses volumes généreux, sa luminosité et son caractère architectural. Le rez-de-chaussée accueille un vaste salon de réception à triple exposition, sublimé par une remarquable cheminée de château en pierre, une salle à manger indépendante et une cuisine entièrement équipée. L'espace nuit comprend trois chambres, un bureau ainsi qu'un studio indépendant, idéal pour recevoir famille et amis, accueillir un proche ou envisager un usage locatif. Deux garages complètent

l’ensemble. Avec une emprise au sol estimée à seulement 135 m², soit environ 11 % de la superficie du terrain, la propriété bénéficie d’un vaste espace extérieur préservé et présente un intéressant potentiel d’agrandissement ou de construction complémentaire, sous réserve des dispositions du PLUi, des règles de prévention des inondations et des autorisations administratives nécessaires. Malgré son environnement insulaire préservé, la propriété bénéficie d’une bonne desserte grâce aux gares RER A de Saint-Maur – Créteil et Joinville-le-Pont, permettant de rejoindre Paris et La Défense, ainsi qu’aux lignes de bus desservant Créteil et les communes voisines. Le développement du Grand Paris Express, notamment avec la ligne 15 Sud et ses stations Créteil – L’Échat et Saint-Maur – Créteil, contribuera à renforcer l’attractivité du secteur. Une adresse rare et confidentielle, conjuguant le charme d’une demeure de caractère, l’intimité d’un vaste jardin arboré, un accès privatif à la Marne et des perspectives d’évolution, à quelques kilomètres de Paris. Visite virtuelle complète disponible sur demande. DPE : classe E. Estimation des dépenses annuelles d’énergie : entre 5 040 € et 6 890 € (prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023). Prix : 1 590 000 €, honoraires à la charge du vendeur. Le négociateur est titulaire de la carte professionnelle.

CARACTÉRISTIQUES

Surface **195 m²**	Pièces **7**
Chambres **4**	Salles de bain **1**
Année de construction **1900**	État intérieur **Parfait**
État extérieur **Parfait**	Balcon ou terrasse **Oui**
Parking **2**	Taxe foncière **4234 €**
Honoraires **Inclus**	

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



VOTRE CONTACT

VOTRE NÉGOCIATEUR

Stéphane NGUYEN

+33 (0)6 12 46 82 06

office@goldwelling.com

L'AGENCE

Goldwelling

26 rue George Sand, 75016 Paris

+33 (0)1 43 06 94 39