



Votre conseiller : Stéphane ROCHER

ROZAY

68 rue du Général Leclerc

77540 ROZAY EN BRIE

s.rocher@histoiresdhome.fr

Tél : 01 64 25 68 07

Tél : 06 73 71 10 59

www.rozay.histoiresdhome.fr

A VENDRE MAISON - 205 m² env. - ROZAY EN BRIE - 249 000 €



À 12 minutes de Rozay-en-Brie, au cœur d'un village de Chevru doté d'une école, venez découvrir cette authentique maison briarde offrant un environnement calme et verdoyant. Implantée sur un vaste terrain arboré d'environ 3 865 m², la propriété propose un véritable cadre de vie familial, propice aux activités extérieures et aux moments de détente en pleine nature.

L'intérieur se distingue par une belle luminosité. La cuisine ouverte, baignée de lumière naturelle, s'ouvre sur un agréable séjour qui donne directement accès des 2 côtés au jardin. Le rez-de-chaussée accueille une chambre, pratique pour un usage parental ou pour les visiteurs, ainsi qu'une grande pièce cellier/buanderie (possibilité de créer 1 suite parentale) et une salle d'eau, et wc indépendant.

À l'étage, trois chambres complètent l'agencement, offrant des volumes modulables selon vos besoins (chambres, bureau, espace de loisirs). Une seconde salle d'eau dessert ces pièces pour plus de commodité. La maison dispose également d'une très grande pièce supplémentaire, polyvalente, idéale pour aménager un espace de loisirs, un atelier, une salle de jeu ou un bureau, selon vos projets.

Le terrain, généreux et arboré, est un atout majeur : il permet d'imaginer potager, aire de jeux pour enfants, ou aménagements extérieurs (terrasse, coin détente) tout en conservant l'intimité. Un garage complète l'ensemble, offrant un stationnement abrité et des possibilités de rangement ou d'atelier. L'accès rapide à la nationale 4 (5 minutes) facilite vos déplacements tout en conservant la tranquillité du village.

Pour toute visite ou pour obtenir davantage d'informations, contactez-nous : nous serons ravis de vous faire découvrir ce bien et de vous accompagner dans votre projet.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 5000 à 6840 euros (année 2024).

Voir l'annonce sur notre site internet



Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 007 €/an**

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

Aménagements extérieurs

Style de construction : **Ancien**

Construit en : **1850**

Toiture : **Tuiles**

Couverture : **Tuile**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **Bois**

Assainissement : **Tout à l'égout**

Aménagements intérieurs

Pièces : **6**

Chambres : **4 dont 1 au rez-de-chaussée**

Cuisine : **COIN CUISINE**

Salles d'eau : **2**

Chauffage : **INDIVIDUEL/FUEL**

Eau chaude : **Chaudière/Chaudière mixte**

A VENDRE MAISON - 205 m² env. - ROZAY EN BRIE - 249 000 €



RDC : entrée, salon séjour avec poêle à bois et poêle à granules, cuisine , 1 chambre, salle d'eau, wc, buanderie. Au 1er étage : un palier desservant 3 chambres, salle d'eau, grande salle de jeux d'environ 45 m², Garage 60m². le tout sur 3865m² de terrain clos.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 5000 à 6840 euros (année 2024).

Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche bus- Proche centre-ville- Proche collège- Proche école primaire

Surfaces détaillées

Entree :	22.4 m²
Cuisine :	12.5 m²
Sejour :	28.8 m²
Chambre 1 :	9.6 m²
Wc :	2.6 m²
Salle d'eau :	3.9 m²
Couloir :	3 m²
Buanderie :	26.5 m²
Degagement :	5 m²
Chambre 2 :	8.9 m²
Chambre 3 :	10.4 m²
Chambre 4 :	13.1 m²
Couloir :	3 m²
Salle d'eau avec wc :	6.5 m²
Salle de jeux :	48.2 m²
Garage double :	utile : 62 m²

Caractéristiques

 Surface de 205 m ²	 Séjour de 28.82 m ²
 Terrain de 3865 m ²	 6 pièces
 4 chambres	 2 salles
 7 stationnements	

Informations financières

Prix de vente :	249 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

Informations sur la ville

CHEVRU est une ville de 1 047 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 98% de maisons et 2% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 15.1 % d'agriculteurs, 36.3 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 9.8 % de cadres, 20.3 % de professions intermédiaires, 14.1 % d'employés et de 4.3 % d'ouvriers.

Superficie :	14 km²
Densité :	75 habitants/km²
Nombre total de logements :	411
Résidences principales :	373
Résidences secondaires :	17
Logements vacants :	21
Part de logements loués :	10 %
Part de maisons :	98 %

Classe énergie et classe climat

 268 kWhEP/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

 53 kgeq CO₂/m².an