



# 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 - 188 m² env. - ROZAY EN BRIE - 249 000 €



A vendre : Charmante maison briarde à 12 minutes de Rozay-en-Brie

Découvrez cette magnifique maison briarde, véritable havre de paix, nichée dans un écrin de verdure. Avec son vaste terrain d'environ 3865 m², cette propriété est idéale pour les familles en quête de tranquillité et de nature.

Dès votre arrivée, laissez-vous séduire par une entrée indépendante chaleureuse, équipée d'un poêle à granulés. Le salon/séjour lumineux, agrémenté d'un poêle à bois, crée une atmosphère conviviale et accueillante. La cuisine, fonctionnelle et conviviale, s'ouvre sur l'espace de vie et donne accès au jardin par une porte, parfait pour profiter des journées ensoleillées. Vous trouverez également une chambre, une salle d'eau, des toilettes et une buanderie, offrant ainsi un confort pratique au quotidien.

À l'étage, un palier dessert trois chambres spacieuses, idéales pour accueillir toute la famille, ainsi qu'une salle d'eau. La grande salle de jeux d'environ 45 m² promet des moments de convivialité inoubliables en famille ou entre amis.

Parmi les nombreux atouts de cette maison, vous apprécierez la possibilité de stationner 5 à 6 véhicules, ainsi qu'un garage généreux de 60 m². L'implantation de la propriété permet aux enfants de jouer en toute sécurité dans le jardin. De plus, les écoles maternelle et primaire situées sur la commune faciliteront le quotidien des familles.

Ne manquez pas cette opportunité rare ! Soyez les premiers à visiter cette maison qui saura vous surprendre par son charme et son potentiel. Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et découvrir votre futur chez-vous !

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

# Aménagements extérieurs

Style de construction : Ancien

Construit en : 1850

Toiture : Tuiles

Couverture : Tuile

Vitrage : Double

Huisseries : Bois

Assainissement : Tout à l'égout

### Voir l'annonce sur notre site internet



# Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : 1 002 €/an

Travaux à prévoir : Rafraîchissement

## 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 - 188 m<sup>2</sup> 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

Salon :	20 m²
Cuisine :	7 m²
Sejour :	25 m²
Chambre 1 :	9 m²
Wc:	2 m²
Salle d'eau :	3 m²
Couloir :	3 m²
Buanderie :	20 m²
Palier :	5 m²
Chambre 2 :	10 m²
Chambre 3 :	9 m²
Chambre 4 :	14 m²
Couloir :	3 m²
Salle d'eau avec wc :	7 m²
Salle de jeux :	45 m²

## Caractéristiques



Surface de 188 m<sup>2</sup>



Séjour de 45 m<sup>2</sup>



👬 ₩ Terrain de 3865 m²



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, commercants 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



272 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre



53 kgeq CO2/m2.an