



**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 TYPE 4 - 70.96 m<sup>2</sup> - ROZAY EN BRIE - 181 000 €



Au cœur du centre historique de Rozay-en-Brie, découvrez cet appartement F4 en duplex, exposé plein sud et situé au 2ème étage d'une petite copropriété de trois lots. D'une surface habitable de 70,96 m<sup>2</sup>, il bénéficie d'un plan bien pensé et d'une belle luminosité naturelle, renforcée par des ouvertures en double vitrage et des huisseries en bois.

L'entrée dessert un vaste séjour lumineux de 28,23 m<sup>2</sup> avec une cuisine ouverte offrant des volumes propices à la vie quotidienne et à la convivialité. L'agencement en duplex permet une circulation fluide : au niveau principal, deux chambres et une salle de bains avec WC complètent l'espace jour ; à l'étage se trouve une grande troisième chambre, idéale pour une suite parentale, un bureau ou une chambre d'appoint. Des placards intégrés optimisent les rangements et la surface utile.

Le logement présente des finitions sobres et fonctionnelles. Le chauffage est individuel électrique, l'eau chaude est assurée par un cumulus électrique et l'évacuation se fait tout-à-l'égout. Aucun travaux n'est à prévoir, ce qui facilite une installation immédiate.

L'emplacement est un atout majeur : commerces, école primaire, collège et lycée sont accessibles à pied, rendant ce bien particulièrement adapté à une vie de famille ou à une activité professionnelle de proximité. Les charges de copropriété sont modérées et la copropriété est de petite taille, gage d'une gestion simple.

Exclusivité — Prix 181 000 € (honoraires charge vendeur). Appartement libre et prêt à accueillir ses nouveaux occupants. Pour visiter et vous projeter dans ce duplex lumineux au cœur de la ville, prenez contact avec nous dès à présent.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1120 à 1570 euros (année 2021).

### Aménagements extérieurs

Exposition :	<b>Sud</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>Bois</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

### Aménagements intérieurs

Cuisine :	<b>SIMPLE</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/ELECTRIQUE</b>
Eau chaude :	<b>Cumulus électrique/</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Année de rénovation :	<b>2024</b>

**Voir l'annonce sur notre site internet**



### Impôts / taxes / travaux

Travaux à prévoir :	<b>Aucun travaux</b>
---------------------	----------------------

## A VENDRE TYPE 4 - 70.96 m<sup>2</sup> - ROZAY EN BRIE - 181 000 €



Situé dans le Coeur historique de ROZAY EN BRIE, venez découvrir ce très bel appartement de type F4 en duplex exposé plein sud au 2ème étage d'une petite copropriété comprenant : entrée, séjour salon et cuisine ouverte, 2 chambres, salle de bains, wc. A l'étage : 1 grande chambre. Le tout en très bon état.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1120 à 1570 euros (année 2021).

### Environnement / emplacement

---



#### Collège

COLLEGE DES REMPARTS

---



#### Supermarché / Supérette

VRAC EN SEINE

---

## Surfaces détaillées

Entree :	5.2 m <sup>2</sup> (utile : 5.2 m <sup>2</sup> )
Wc :	1.2 m <sup>2</sup> (utile : 1.2 m <sup>2</sup> )
Salle de bains :	3.4 m <sup>2</sup> (utile : 3.4 m <sup>2</sup> )
Sejour cuisine :	28.2 m <sup>2</sup> (utile : 28.2 m <sup>2</sup> )
Chambre 1 :	9.2 m <sup>2</sup> (utile : 11.3 m <sup>2</sup> )
Chambre 2 :	9.6 m <sup>2</sup> (utile : 12.1 m <sup>2</sup> )
Chambre 3 :	14.3 m <sup>2</sup> (utile : 29 m <sup>2</sup> )

## Caractéristiques



2ème étage



Surface de 70.96 m<sup>2</sup>



Séjour de 28.23 m<sup>2</sup>



4 pièces



3 chambres



1 salle

## Informations financières

Prix de vente :	181 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Charges mensuelles :	103,80 €/mois

## Copropriété

Statut :	Soumis au statut de la copropriété
Copropriété de :	3 lots
Charges courantes :	60 €/an en moyenne
Procédure en cours :	Non

## Informations sur la ville

ROZAY EN BRIE est une ville de 2 819 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 66% de maisons et 34% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 0.5 % d'agriculteurs, 9.8 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 15.9 % de cadres, 26.3 % de professions intermédiaires, 35.1 % d'employés et de 12.4 % d'ouvriers.

Superficie :	3 km <sup>2</sup>
Densité :	940 habitants/km <sup>2</sup>
Nombre total de logements :	1 240
Résidences principales :	1 140
Résidences secondaires :	14
Logements vacants :	86
Part de logements loués :	35 %
Part de logements sociaux :	7 %
Part d'appartements :	34 %
Part de 4 pièces :	25 %

## Classe énergie et classe climat



200 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre



6 kgeq CO2/m2.an