



**Votre conseiller : Jonathan MAILLARD ROZAY**

68 rue du Général Leclerc  
77540 ROZAY EN BRIE

Email : j.maillard@histoiresdhome.fr

Tél : 01 64 25 68 07

Tél mobile : 06.07.71.57.07

www.rozay.histoiresdhome.fr

## A VENDRE maison briarde - 184.3 m<sup>2</sup> env. - ROZAY EN BRIE - 274 000 €



À quelques kilomètres de Rozay-en-Brie, sur la commune prisée de VOINSLES, découvrez cette authentique briarde au charme intemporel !

Une maison qui allie cachet et fonctionnalité :

Au rez-de-chaussée, vous profiterez de toutes les commodités nécessaires à une vie confortable : Une grande cuisine indépendante, aménagée et équipée, idéale pour les repas en famille ou entre amis.

Une vaste pièce de vie lumineuse avec salon et salle à manger, prolongée par une agréable véranda.

Une chambre spacieuse, une salle de bains, un WC indépendant et une buanderie complètent ce niveau.

Un étage pensé pour la famille:

À l'étage, un palier fonctionnel dessert :

Deux chambres avec rangements.

Une troisième chambre spacieuse.

Une salle d'eau et un WC, parfaitement adaptés pour le confort de tous.

Des atouts supplémentaires :

Un studio indépendant attenant, comprenant un salon, un coin cuisine, une salle d'eau avec WC.

Parfait pour accueillir famille, amis ou même pour un projet locatif.

Une cave pour le stockage de vos trésors.

Un garage ouvert pouvant accueillir 2 véhicules.

Le tout sur un terrain clos de 1 049 m<sup>2</sup>, idéal pour profiter des beaux jours en toute sérénité.

Ne passez pas à côté de cette belle opportunité !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2180 à 3030 euros (année 2021).

### Aménagements extérieurs

Style de construction : **Maison de caractère**

Exposition : **Sud-est**

Toiture : **Tuiles**

Couverture : **Tuiles naturelle**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC / bois**

Assainissement : **Fosse septique**

### Aménagements intérieurs

Pièces : **7**

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

Cuisine : **AMENAGEE ET EQUIPEE**

Salles de bains : **1**

Salles d'eau : **1**

Chauffage : **INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**

Cheminée : **Oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Cumulus électrique**

### Voir l'annonce sur notre site internet



### Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 190 €/an**

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

## A VENDRE maison briarde - 184.3 m<sup>2</sup> env. - ROZAY EN BRIE - 274 000 €



Maison briarde + studio attenant comprenant au rdc : entrée sur cuisine équipée indépendante, salon/salle à manger de 50 m<sup>2</sup> avec véranda, chambre, salle de bains, buanderie et wc. A l'étage: palier, couloir, 3 chambres, débarras, salle d'eau et wc. Jardin clos avec carport 2 voitures de 1049 m<sup>2</sup>.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2180 à 3030 euros (année 2021).

### Environnement / emplacement

---



#### Ecole primaire

ECOLE PRIMAIRE ALBERT CAMUS (3 mins à pied)  
ECOLE PRIMAIRE JEAN DE LA FONTAINE

---



#### Supermarché / Supérette

VOTRE MARCHE (3 mins à pied)

---

## Surfaces détaillées

Cuisine indépendante :	15 m <sup>2</sup>
Couloir :	3 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	6.6 m <sup>2</sup>
Wc :	1.4 m <sup>2</sup>
Buanderie :	6.9 m <sup>2</sup>
Sejour :	34.9 m <sup>2</sup>
Salon :	14.9 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	14.8 m <sup>2</sup>
Veranda :	21.7 m <sup>2</sup>
Palier :	3 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	14.5 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	13.9 m <sup>2</sup>
Couloir :	4.1 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	19.1 m <sup>2</sup>
Cellier :	10 m <sup>2</sup>
Wc :	1.6 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	11.2 m <sup>2</sup>
Studette :	20 m <sup>2</sup>

## Caractéristiques

 Surface de 184.3 m <sup>2</sup>	 Séjour de 49.77 m <sup>2</sup>
 Terrain de 1049 m <sup>2</sup>	 7 pièces
 4 chambres	 2 salles
 1 terrasse	 3 stationnements

## Informations financières

Prix de vente :	274 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
EDF :	240 € / mois
EAU :	14 € / mois

## Informations sur la ville

VOINSLES est une ville de 577 habitants.

Les catégories professionnelles sont composées de 19.4 % d'agriculteurs, 12.8 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 11.4 % de professions intermédiaires, 25.4 % d'employés et de 31 % d'ouvriers.

Superficie :	28 km <sup>2</sup>
Densité :	21 habitants/km <sup>2</sup>
Nombre total de logements :	253
Résidences principales :	226
Résidences secondaires :	12
Logements vacants :	14
Part de logements loués :	5 %

## Classe énergie et classe climat

**D** 223 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** 7 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an