



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 - 225 m<sup>2</sup> env. - JOUY LE CHATEL - 416 000 €



Découvrez ce magnifique pavillon situé à proximité de Jouy-le-Châtel et de son collège, qui saura vous séduire dès votre arrivée. Ce bien d'exception, entièrement rénové, offre un cadre de vie idéal pour toute la famille.

Dès que vous poussez la porte, vous serez charmé par un vaste séjour lumineux agrémenté d'un poêle à bois, créant une atmosphère chaleureuse et conviviale. La cuisine ouverte, moderne et entièrement équipée, est un véritable atout pour les amateurs de gastronomie.

Ce bien se distingue par sa fonctionnalité de plain-pied : vous trouverez deux chambres confortables, chacune bénéficiant d'un accès direct au jardin, ainsi qu'un bureau lumineux, idéal pour le télétravail, offrant une vue apaisante sur les champs environnants.

À l'étage, l'espace se complète avec quatre chambres supplémentaires, une salle d'eau et une pièce à aménager selon vos envies, offrant ainsi un potentiel d'extension ou de personnalisation.

À l'extérieur, laissez-vous séduire par un vaste terrain de 2500 m<sup>2</sup>, agrémenté d'un bassin à poissons qui apporte une touche de sérénité. Profitez des chaudes journées d'été autour de la superbe piscine chauffée et sécurisée, accompagnée d'un pool house équipé de douche et de WC, parfait pour recevoir vos invités.

Enfin, pour les passionnés de bricolage, les collectionneurs de voitures ou ceux souhaitant développer un projet de gîte, un garage indépendant de 55 m<sup>2</sup> vient compléter cette offre rare sur le marché.

Ne manquez pas cette opportunité unique d'acquérir un bien d'exception alliant confort, modernité et fonctionnalité. 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 : 1720 à 2400 euros (année 2021).

### Voir l'annonce sur notre site internet



### Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **3 500 €/an**

### Aménagements extérieurs

Style de construction : **Traditionnel**

Exposition : **Sud**

Construit en : **1984**

Toiture : **Tuiles naturelles**

Huisseries : **Bois**

Assainissement : **Fosse septique**

Fosse 5 ans NC

### Aménagements intérieurs

Pièces : **7**

Chambres : **6 dont 2 au rez-de-chaussée**

Dressings : **1**

Cuisine : **OUVERTE**

Salles d'eau : **2**

Principal revêtement de sol : **Carrelage**

Chauffage : **INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR**

Année de rénovation : **2023**

# A VENDRE MAISON - 225 m<sup>2</sup> env. - JOUY LE CHATEL - 416 000 €



Découvrez ce magnifique pavillon situé à proximité de Jouy-le-Châtel et de son collège, qui saura vous séduire dès votre arrivée. Ce bien d'exception, entièrement rénové, offre un cadre de vie idéal pour toute la famille.

Dès que vous poussez la porte, vous serez charmé par un vaste séjour lumineux agrémenté d'un poêle à bois, créant une atmosphère chaleureuse et conviviale. La cuisine ouverte, moderne et entièrement équipée, est un véritable atout pour les amateurs de gastronomie.

Ce bien se distingue par sa fonctionnalité de plain-pied : vous trouverez deux chambres confortables, chacune bénéficiant d'un accès direct au jardin, ainsi qu'un bureau lumineux, idéal pour le télétravail, offrant une vue apaisante sur les champs environnants.

À l'étage, l'espace se complète avec quatre chambres supplémentaires, une salle d'eau et une pièce à aménager selon vos envies, offrant ainsi un potentiel d'extension ou de personnalisation.

À l'extérieur, laissez-vous séduire par un vaste terrain de 2500 m<sup>2</sup>, agrémenté d'un bassin à poissons qui apporte une touche de sérénité. Profitez des chaudes journées d'été autour de la superbe piscine chauffée et sécurisée, accompagnée d'un pool house équipé de douche et de WC, parfait pour recevoir vos invités.

Enfin, pour les passionnés de bricolage, les collectionneurs de voitures ou ceux souhaitant développer un projet de gîte, un garage indépendant de 55 m<sup>2</sup> vient compléter cette offre rare sur le marché.

Ne manquez pas cette opportunité unique d'acquérir un bien d'exception alliant confort, modernité et fonctionnalité. 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 : 1720 à 2400 euros (année 2021).

## Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche collège

## Surfaces détaillées

Entree :	<b>10 m<sup>2</sup></b>
Salon/sejour :	<b>55.8 m<sup>2</sup></b>
Cuisine ouverte :	<b>utile : 10.6 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>5.8 m<sup>2</sup></b>
Wc avec lave mains :	<b>3 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>14 m<sup>2</sup></b>
Bureau :	<b>9.9 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>16.7 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>13.9 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>13.9 m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 :	<b>15.9 m<sup>2</sup></b>
Chambre 5 :	<b>8.8 m<sup>2</sup></b>
Chambre 6 :	<b>12.4 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec wc :	<b>6.1 m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>1.7 m<sup>2</sup></b>
Piece :	<b>37.8 m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>utile : 16.6 m<sup>2</sup></b>
Dependances :	<b>utile : 55 m<sup>2</sup></b>
Piscine :	<b>utile : 36 m<sup>2</sup></b>
Chaufferie	
Veranda	

## Caractéristiques

 Surface de 225 m <sup>2</sup>	 Terrain de 2500 m <sup>2</sup>
 7 pièces	 6 chambres
 2 salles	 1 terrasse
 6 stationnements	

## Informations financières

Prix de vente :	<b>416 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## Informations sur la ville

JOUY LE CHATEL est une ville de 1 526 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 85% de maisons et 15% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 16.6 % d'agriculteurs, 15.5 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 9.5 % de cadres, 21.1 % de professions intermédiaires, 27.7 % d'employés et de 9.6 % d'ouvriers.

Superficie :	<b>38 km<sup>2</sup></b>
Densité :	<b>40 habitants/km<sup>2</sup></b>
Nombre total de logements :	<b>701</b>
Résidences principales :	<b>591</b>
Résidences secondaires :	<b>32</b>
Logements vacants :	<b>78</b>
Part de logements loués :	<b>20 %</b>
Part de logements sociaux :	<b>3 %</b>
Part de maisons :	<b>85 %</b>

## Classe énergie et classe climat

**C** 179 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 5 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an