



Votre conseiller : **Jonathan MAILLARD  
ROZAY**  
68 rue du Général Leclerc  
77540 ROZAY EN BRIE  
j.maillard@histoiresdhome.fr  
Tél : 01 64 25 68 07  
Tél : 06.07.71.57.07  
www.rozay.histoiresdhome.fr

## A VENDRE Maison briarde rurale - 239 m<sup>2</sup> env. - VOINSLES - centre village - 347 000 €



Un charme authentique au cœur de la campagne briarde !!

À seulement quelques pas de la nature, venez découvrir cette maison de caractère, pleine de charme et de surprises, nichée dans un environnement paisible et rural. Ici, chaque pièce raconte une histoire, chaque recoin invite à la détente.

Au rez-de-chaussée, vous serez accueilli par une entrée chaleureuse menant à un bureau lumineux avec accès à l'étage. La cuisine aménagée et équipée, sublimée par son poêle à bois, ravira les amateurs de convivialité et de bons petits plats. Une buanderie avec WC, une salle à manger avec barbecue d'intérieur, un salon cosy avec poêle à bois, une salle de cinéma privée ainsi qu'un cellier complètent cet espace de vie pensé pour le confort et les moments partagés.

À l'étage, un palier dessert deux chambres, dont une avec mezzanine, une salle de bains mixte, un WC indépendant, et une suite parentale digne des plus beaux rêves : dressing sur mesure et salle de bains privative avec douche et baignoire, pour un véritable cocon de bien-être.

Le tout est complété par un garage traversant, ouvrant sur une cour aménagée avec abris de jardin, bûcher et dépendance avec cave. Le terrain de 392 m<sup>2</sup>, parfaitement entretenu, vous offre un cadre de vie agréable et fonctionnel.

Une maison atypique, chaleureuse et prête à accueillir vos plus beaux souvenirs. N'attendez plus pour succomber à son charme !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3710 à 5070 euros (année 2023).

### Voir l'annonce sur notre site internet



### Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>1 097 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafraîchissement</b>

### Aménagements intérieurs

Cuisine :	<b>AMENAGEE ET EQUIPEE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Cumulus électrique</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Caves :	<b>1</b>

## A VENDRE Maison briarde rurale - 239 m<sup>2</sup> env. - VOINSLES - centre village - 347 000 €



Maison briarde pleine de charme : 3 ch., bureau, salon avec poêle, salle ciné, suite parentale, cuisine avec cheminée, BBQ intérieur. Garage traversant, cour, dépendance, cave, sur 392 m<sup>2</sup>. Un cocon atypique et chaleureux au cœur de la campagne !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3710 à 5070 euros (année 2023).

### Environnement / emplacement



#### Ecole primaire

ECOLE PRIMAIRE ALBERT CAMUS (8 mins à pied)  
ECOLE PRIMAIRE JEAN DE LA FONTAINE



#### Supermarché / Supérette

VOTRE MARCHE (8 mins à pied)

## Surfaces détaillées

Entree :	<b>6 m<sup>2</sup></b>
Bureau :	<b>13.8 m<sup>2</sup></b>
Cuisine independante :	<b>22.7 m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>14.5 m<sup>2</sup></b>
Salle a manger :	<b>33.8 m<sup>2</sup></b>
Salon	
Sejour :	<b>26.4 m<sup>2</sup></b>
Salle de jeux :	<b>30.9 m<sup>2</sup></b>
Cellier :	<b>8.4 m<sup>2</sup></b>
Palier :	<b>16.5 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>14.7 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>13.5 m<sup>2</sup> (utile : 14.3 m<sup>2</sup>)</b>
Salle de bains :	<b>6.7 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.6 m<sup>2</sup></b>
Suite parentale :	<b>26.3 m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>utile : 25.8 m<sup>2</sup></b>
Buchet	
Abri de jardin	
Dependances :	<b>utile : 34 m<sup>2</sup></b>

## Caractéristiques

	Surface de 239 m <sup>2</sup>		Séjour de 57 m <sup>2</sup>
	7 pièces		3 chambres
	2 salles		1 terrasse
	3 stationnements		

## Informations financières

Prix de vente :	<b>347 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

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

## Classe énergie et classe climat

**D** 206 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