



**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 - 185 m<sup>2</sup> env. - ROZAY EN BRIE - 395 000 €



Située dans un environnement calme et verdoyant, cette charmante maison briarde allie caractère, confort et beaux volumes. Idéale pour une famille, elle offre un cadre de vie agréable avec de nombreuses possibilités d'évolution.

Au rez-de-chaussée, vous serez accueilli par une entrée avec rangements, menant à un vaste séjour lumineux avec espace salle à manger, cheminée et une cuisine ouverte entièrement aménagée et équipée. Une véranda lumineuse prolonge la pièce de vie, parfaite pour profiter du jardin tout au long de l'année. Ce niveau comprend également une salle de bains et un WC indépendant.

À l'étage, le palier dessert trois chambres, un dressing, ainsi qu'une salle d'eau avec WC. Au-dessus, un grenier isolé et aménageable permet de créer un espace supplémentaire selon vos besoins.

La maison bénéficie d'un chauffage économique et performant par pompe à chaleur, garantissant confort thermique et efficacité énergétique toute l'année.

Un garage attenant vient compléter l'ensemble, avec une pièce aménageable à l'étage, accessible depuis le 1er étage de la maison — idéale pour créer un petit appartement indépendant, un bureau ou un espace loisirs.

À l'extérieur, vous profiterez d'un jardin clos et arboré de 1 046 m<sup>2</sup>, d'une cave et d'un abri de jardin.

Un bien rare sur le secteur, alliant charme de l'ancien, confort moderne et fort potentiel d'aménagement. À découvrir sans tarder !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1910 à 2640 euros (année 2021).

### Voir l'annonce sur notre site internet



### Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 800 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

### Aménagements extérieurs

Style de construction :	<b>Maison de caractère</b>
Exposition :	<b>Sud</b>
Construit en :	<b>1900</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Couverture :	<b>Tuiles naturelle</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Assainissement :	<b>Fosse septique</b>
Micro station	

### Aménagements intérieurs

Cuisine :	<b>AMENAGEE ET EQUIPEE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>

## A VENDRE Maison Briarde - 185 m<sup>2</sup> env. - ROZAY EN BRIE - 395 000 €



Maison briarde de charme avec séjour cheminée, cuisine ouverte équipée, véranda, 3 chambres, dressing, sdb et sde, grenier aménageable. Garage avec pièce au-dessus, jardin de 1046 m<sup>2</sup>, cave, abri. Chauffage par pompe à chaleur. Fort potentiel. À visiter sans tarder !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1910 à 2640 euros (année 2021).

### 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>2 m<sup>2</sup></b>
Cuisine ouverte :	<b>9.8 m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>39.6 m<sup>2</sup></b>
Salle a manger :	<b>19.6 m<sup>2</sup></b>
Veranda :	<b>25.4 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>2.1 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains :	<b>5.2 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.8 m<sup>2</sup></b>
Palier :	<b>20 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>15.1 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>15.2 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec wc :	<b>5.3 m<sup>2</sup></b>
Dressing :	<b>10.1 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>14.8 m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>utile : 27 m<sup>2</sup></b>
Grenier :	<b>utile : 22 m<sup>2</sup></b>
Combles :	<b>utile : 54 m<sup>2</sup></b>

## Caractéristiques

	Surface de 185 m <sup>2</sup>		Séjour de 58 m <sup>2</sup>
	Terrain de 1046 m <sup>2</sup>		5 pièces
	3 chambres		2 salles
	1 terrasse		4 stationnements

## Informations financières

Prix de vente :	<b>395 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
EDF : 99 € / mois	
EAU: 30 € / mois	
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>
Part 5 pièces et plus :	<b>71 %</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