



**Votre conseiller : Stéphane ROCHER ROZAY**

68 rue du Général Leclerc  
77540 ROZAY EN BRIE

✉ s.rocher@histoiresdhome.fr

☎ 01 64 25 68 07

☎ 06 73 71 10 59

🌐 www.rozay.histoiresdhome.fr

## A VENDRE MAISON - 158 m<sup>2</sup> env. - BETON BAZOCHES - HAMEAU DE FORTAIL - 170 000 €



À vendre — Corps de ferme à 15 minutes de Rozay-en-Brie, à proximité de Beton-Bazoches et en bordure de la Nationale 4. Implantée sur un terrain d'environ 1 659 m<sup>2</sup> agrémenté d'un puits, cette propriété offre un ensemble de bâtiments à la fois pratique et prometteur : habitation principale, vaste grange et plusieurs dépendances.

L'habitation, organisée sur deux niveaux, mise sur la clarté et des volumes fonctionnels. Au rez-de-chaussée, un couloir dessert une cuisine indépendante équipée (micro-ondes et lave-vaisselle) et un séjour-salon agrémenté d'un poêle à bois. La présence de grandes ouvertures assure une belle luminosité naturelle, créant une atmosphère chaleureuse et conviviale propice aux réunions familiales. Ce niveau comporte également une chambre, une salle de bains avec douche, des toilettes séparées, une buanderie et une seconde entrée qui facilite les allées et venues vers l'extérieur.

À l'étage, un palier distribue deux chambres complémentaires, un dressing spacieux et une pièce supplémentaire offrant la possibilité d'aménager une seconde salle de bains. Un vaste grenier complète l'ensemble et propose des volumes de rangement importants ou la possibilité d'un futur projet d'aménagement, selon vos besoins.

Les extérieurs et les dépendances renforcent le potentiel du lieu : la grande grange et les annexes peuvent accueillir des activités variées (atelier, stockage, projet agricole ou d'accueil), tandis que le terrain, équipé d'un puits, offre un cadre calme et agréable, adapté à ceux qui recherchent l'espace et la proximité de la nature sans être isolés des axes routiers.

Ce corps de ferme s'adresse aussi bien à une famille en quête d'un cadre de vie rural qu'à un porteur de projet (gîtes, ateliers, exploitation...). Pour apprécier pleinement l'agencement, la luminosité et les possibilités offertes par les lieux, nous vous invitons à organiser une visite. Contactez-nous dès maintenant pour convenir d'un rendez-vous.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 4040 à 5530 euros (année 2023).

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Assainissement : **Fosse septique**

NC

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine : **AMENAGEE ET EQUIPEE**

Salles de bains : **1**

Chauffage : **INDIVIDUEL/GAZ PROPANE**

Greniers : **1**

2 granges

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 298 €/an**

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	13.5 m <sup>2</sup>
Cuisine :	12.2 m <sup>2</sup>
Salon/sejour :	30.3 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	13 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	6.5 m <sup>2</sup>
Wc :	1 m <sup>2</sup>
Buanderie :	12 m <sup>2</sup>
Degagement :	10 m <sup>2</sup>
Palier :	12 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	12 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	11 m <sup>2</sup>
Wc :	2 m <sup>2</sup>
Dressing :	10 m <sup>2</sup>
Grange :	utile : 40 m <sup>2</sup>
Grange :	utile : 64 m <sup>2</sup>
Grenier :	utile : 65 m <sup>2</sup>
Piece :	12.6 m <sup>2</sup>

## CARACTERISTIQUES



Surface de 158 m<sup>2</sup>



Séjour de 30.28 m<sup>2</sup>



Terrain de 1659 m<sup>2</sup>



4 pièces



3 chambres



1 salle



7 stationnements

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	170 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

BETON BAZOCHES est une ville de 935 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 87% de maisons et 13% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 24 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 4.4 % de cadres, 16.2 % de professions intermédiaires, 24.7 % d'employés et de 30.7 % d'ouvriers.

Superficie :	18 km <sup>2</sup>
Densité :	52 habitants/km <sup>2</sup>
Nombre total de logements :	444
Résidences principales :	373
Résidences secondaires :	34
Logements vacants :	38
Part de logements loués :	20 %
Part de logements sociaux :	2 %
Part de maisons :	87 %
Part de 4 pièces :	23 %

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**D** 236 kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D** 38 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an