



**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 individuelle, 2 logements - 135 m<sup>2</sup> env. - ROZAY EN BRIE - 269 000 €



&#127969; Pavillon indépendant avec jardin clos – idéal pour grande famille ou investissement locatif !

À découvrir sans tarder, ce charmant pavillon indépendant situé dans un environnement calme, édifié sur un terrain clos de 860 m<sup>2</sup>.

Ce bien spacieux et lumineux offre une belle possibilité de deux logements distincts, idéal pour accueillir deux familles, loger proches et amis, ou générer un revenu locatif.

&#10024; Caractéristiques principales :

5 chambres confortables

2 salles d'eau modernes

2 WC

Grande cuisine aménagée et équipée, ouverte sur un séjour convivial.

Nombreuses possibilités d'aménagement selon vos besoins (famille recomposée, location, télétravail...)

À l'extérieur, profitez d'un beau jardin clos, parfait pour les moments en famille, les barbecues, ou simplement vous détendre en toute tranquillité.

&#128205; Un cadre de vie agréable, proche des commodités, écoles et transports.

&#128161; Une belle opportunité à ne pas manquer ! Contactez-nous pour organiser une visite.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2520 à 3430 euros (année 2023).

### Aménagements extérieurs

Style de construction : **Maison individuelle**

Construction : **Charpente acier**

Exposition : **Sud**

Toiture : **Tuiles**

Couverture : **Tuile mécanique**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC**

Assainissement : **Tout à l'égout**

### Aménagements intérieurs

Cuisine : **AMENAGEE ET EQUIPEE**

Salles d'eau : **2**

Principal revêtement de sol : **Carrelage**

Chauffage : **INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Cumulus électrique**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

### Voir l'annonce sur notre site internet



### Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 875 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

## A VENDRE Maison individuelle, 2 logements - 135 m<sup>2</sup> env. - ROZAY EN BRIE - 269 000 €



Pavillon indépendant sur 860m<sup>2</sup> de jardin clos, 5 chambres, 2 salles d'eau, 2 WC. Belle cuisine aménagée/équipée ouverte sur séjour. Possibilité de créer 2 logements : idéal famille ou investissement locatif. Calme, lumineux et proche commodités.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2520 à 3430 euros (année 2023).

### Environnement / emplacement

---

Proche de :

- Proche bus- Proche école primaire- Proche gare- Proche lycée

---

## Surfaces détaillées

Entree : **3.2 m<sup>2</sup>**

Cuisine ouverte : **10.1 m<sup>2</sup>**

Salle d'eau avec wc : **5.1 m<sup>2</sup>**

Salon : **17.3 m<sup>2</sup>**

Chambre 1 : **9.6 m<sup>2</sup>**

Atelier : **utile : 30.6 m<sup>2</sup>**

Buanderie : **9.1 m<sup>2</sup>**

Entree : **5 m<sup>2</sup>**

Cuisine ouverte : **5.7 m<sup>2</sup>**

Salon/sejour : **27.7 m<sup>2</sup>**

Degagement : **1.2 m<sup>2</sup>**

Wc : **1 m<sup>2</sup>**

Couloir : **5.4 m<sup>2</sup>**

Salle d'eau : **4.5 m<sup>2</sup>**

Chambre 2 : **9.1 m<sup>2</sup>**

Chambre 3 : **9.8 m<sup>2</sup>**

Chambre 4 : **9.7 m<sup>2</sup>**

Chambre 5 : **10.8 m<sup>2</sup>**

## Caractéristiques



Surface de 135 m<sup>2</sup>



Séjour de 30 m<sup>2</sup>



Terrain de 860 m<sup>2</sup>



8 pièces



5 chambres



2 salles



1 balcon



1 terrasse



1 stationnement

## Informations financières

Prix de vente : **269 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

EDF : 2400 €

## Informations sur la ville

GASTINS est une ville de 703 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 89% de maisons et 11% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 3.2 % d'agriculteurs, 21.7 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 5.4 % de cadres, 14.4 % de professions intermédiaires, 23.9 % d'employés et de 31.4 % d'ouvriers.

Superficie : **15 km<sup>2</sup>**

Densité : **47 habitants/km<sup>2</sup>**

Nombre total de logements : **321**

Résidences principales : **276**

Résidences secondaires : **17**

Logements vacants : **29**

Part de logements loués : **12 %**

Part de maisons : **89 %**

## Classe énergie et classe climat



249 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre



8 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an