



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 - 237 m² env. - CUCHARMOY - LE PLESSIS AUX TOURNELLES - 375 000 €



Proche CHENOISE / PROVINS Briarde restaurée, lumineuse et soigneusement agencée, offrant un bel équilibre entre cachet et confort contemporain.

Sur 237 m² habitables, l'espace de vie s'ouvre sur un séjour cathédrale de près de 78 m², baigné de lumière grâce à une hauteur sous plafond généreuse et des ouvertures en aluminium avec triple vitrage. La cuisine ouverte, équipée, prolonge naturellement le séjour pour créer un vaste volume de vie idéal pour recevoir. Un poêle Godin installé à l'entrée diffuse une chaleur d'appoint agréable et participe à l'ambiance chaleureuse des lieux.

L'organisation intérieure privilégie la fonctionnalité : au rez-de-chaussée, en complément du séjour, on trouve une buanderie pratique, une véranda lumineuse de 14 m² et deux chambres avec rangements intégrés, ainsi qu'une salle d'eau avec WC. L'étage propose une grande mezzanine de près de 48 m² aménagée en espace cinéma avec passerelle, un dégagement avec dressing et deux suites parentales dont une configuration « cathédrale » avec dressing et une salle d'eau pourvue d'une douche à l'italienne. Au total, la maison dispose de trois salles d'eau et trois WC, facilitant le confort au quotidien pour une famille ou pour recevoir des invités.

Les prestations techniques et l'état général renforcent l'attractivité du bien : travaux récents et aucun rafraîchissement à prévoir, menuiseries aluminium en triple vitrage, toiture en tuiles naturelles en parfait état, chauffage individuel par chaudière à granulés de dernière génération, assainissement conforme par fosse septique. Les matériaux et finitions choisis participent à une sensation de qualité et de durabilité.

L'extérieur complète l'ensemble avec un terrain de 1 660 m² exposé Est/Ouest, sans vis-à-vis, offrant des perspectives d'aménagement paysager, terrasse ou potager. Côté praticité : garage double, emplacements extérieurs (3 places), abris bois et bûcher. La maison bénéficie par ailleurs d'une connexion fibre, un atout pour le télétravail ou les usages numériques.

Pour découvrir ce lieu rare, lumineux et prêt à vivre, contactez-nous pour organiser une visite.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2700 à 3710 euros (année 2023).

Aménagements extérieurs

Toiture :	Tuiles naturelles
Vitrage :	Triple
Huisseries :	Aluminium
Assainissement :	Fosse septique
Conforme	

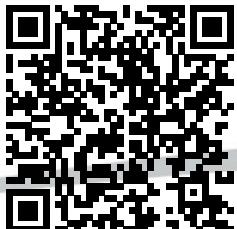
Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	1 644 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

Aménagements intérieurs

Salles d'eau :	3
Chauffage :	INDIVIDUEL/GRANULÉS
Cheminée :	Oui

Voir l'annonce sur notre site internet



Surfaces détaillées

Entree	
Sejour cuisine :	77.7 m²
Buanderie :	6.2 m²
Veranda :	13.5 m²
Chambre 1 :	13.5 m²
Chambre 2 :	10.4 m²
Salle d'eau avec wc :	3 m²
Degagement :	1.9 m²
Mezzanine :	47.7 m²
Degagement :	11.6 m²
Chambre 3 :	19.3 m²
Salle d'eau avec wc	
Chambre 4 :	22.1 m²
Salle d'eau avec wc :	10 m²

Caractéristiques

 Surface de 237 m ²	 Séjour de 78 m ²
 Terrain de 1660 m ²	 6 pièces
 4 chambres	 3 salles
 4 stationnements	

Informations financières

Prix de vente :	375 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

Classe énergie et classe climat

C 178 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

A 5 kgeq CO2/m2.an