



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. - JOUY LE CHATEL - 375 000 €



Découvrez cette briarde restaurée, où le charme de l'ancien rencontre des prestations contemporaines soignées. La maison s'ouvre sur un terrain de 1 660 m², orienté Est/Ouest et sans vis-à-vis, pour profiter d'une certaine tranquillité au quotidien.

Avec 237 m² habitables, l'agencement a été pensé pour la lumière et la circulation. Le séjour cathédrale d'environ 78 m² constitue le cœur de la maison : une belle hauteur sous plafond, des larges ouvertures en aluminium avec triple vitrage et une cuisine ouverte et équipée qui prolongent naturellement l'espace de vie.

À l'entrée, le poêle Godin apporte une chaleur d'appoint et une atmosphère accueillante. Au rez-de-chaussée, vous trouverez une buanderie pratique, une véranda lumineuse de 14 m², deux chambres avec rangements intégrés ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

L'étage offre une mezzanine d'environ 48 m² aménagée en espace cinéma, avec passerelle pour renforcer l'impression d'espace. Vous disposez aussi d'un dégagement avec dressing et de deux suites parentales, dont l'une avec configuration « cathédrale » et l'autre avec salle d'eau équipée d'une douche à l'italienne, pour un confort bien organisé.

Trois salles d'eau et trois WC facilitent l'organisation familiale comme l'accueil. Côté technique, la maison bénéficie de travaux récents sans rafraîchissement à prévoir, d'une toiture en tuiles naturelles en parfait état, de menuiseries aluminium en triple vitrage, d'un chauffage individuel par chaudière à granulés récente, et d'un assainissement individuel conforme (fosse septique).

À l'extérieur, le terrain vous donne de belles possibilités : terrasse, aménagement paysager ou potager. Le garage double, trois emplacements extérieurs, un abri bois et un bûcher complètent l'ensemble, et la fibre est un atout supplémentaire pour le télétravail.

Pour voir et ressentir cette maison lumineuse, fonctionnelle et prête à vivre, contactez-nous dès maintenant afin d'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

Aménagements intérieurs

Salles d'eau : **3**

Chauffage : **INDIVIDUEL/GRANULÉS**

Cheminée : **Oui**

Voir l'annonce sur notre site internet



Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 644 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

Surfaces détaillées

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

Caractéristiques



Surface de 237 m²



Séjour de 78 m²



Terrain de 1660 m²



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



171 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre



5 kgeq CO2/m2.an