



**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 - 177.8 m<sup>2</sup> env. - MAISON ROUGE - 168 000 €



Découvrez cette authentique maison briarde, idéalement située et offrant de beaux volumes sur deux niveaux.

Au rez-de-chaussée, un grand séjour, parfait pour accueillir famille et amis. Vous trouverez également une cuisine, un WC indépendant, une chambre, ainsi que deux pièces à rénover, idéales pour créer un bureau, un atelier ou des espaces de rangement selon vos envies.

À l'étage, la maison propose trois chambres, une salle d'eau et un WC supplémentaire.

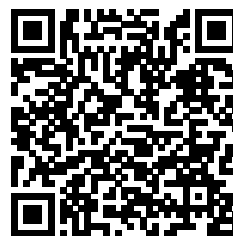
À l'extérieur, profitez d'un terrain d'environ 400 m<sup>2</sup>, offrant un bel espace de détente ou de jardinage, ainsi que deux box/garages, très pratiques pour le stationnement ou le stockage.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2500 à 3400 euros (année 2023).

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	<b>Ancien</b>
Construit en :	<b>1800</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Couverture :	<b>Tuile</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC / bois</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>9</b>
Chambres :	<b>4 dont 1 au rez-de-chaussée</b>
Cuisine :	<b>AMENAGEE ET EQUIPEE</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/GRANULÉS</b>
Alarme :	<b>Oui</b>
Greniers :	<b>1</b>

## A VENDRE MAISON - 177.8 m<sup>2</sup> env. - MAISON ROUGE - 168 000 €



Charmante briarde au calme, idéale pour une vie familiale paisible. Dès l'entrée, vous découvrez un vaste séjour, offrant un bel espace de réception et de détente. Le rez-de-chaussée, intégralement carrelé, propose une atmosphère chaude et facile à entretenir.

La cuisine, aménagée et entièrement équipée, un four intégré et un îlot central avec plaque à induction constituent un véritable coin pratique pour cuisiner et recevoir. Une chambre au rez-de-chaussée complète ce niveau.

À l'étage, trois chambres. Une salle d'eau et un WC indépendant desservent ce niveau.

La propriété dispose par ailleurs de deux boxes/garages, atout rare pour le stationnement sécurisé, le stockage ou la création d'un atelier. L'ensemble se situe dans un environnement calme, favorable à la tranquillité.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2500 à 3400 euros (année 2023).

### ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT



#### Ecole primaire

AUTO ECOLE ANGEL CONDUITE (6 mins à pied)

ECOLE PRIMAIRE (6 mins à pied)

ECOLE PRIMAIRE PUBLIQUE FRANCOIS LEIZOUR

ECOLE PUBLIQUE DE LA CHESNAYE (6 mins à pied)



#### Lycée

LYCEE PUBLIC AUGUSTE PAVIE (6 mins à pied)



#### Supermarché / Supérette

CENTRE COMMERCIAL E. LECLERC (6 mins à pied)

## SURFACES DETAILLEES

Sejour :	59.2 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	16.6 m <sup>2</sup>
Cuisine :	39.3 m <sup>2</sup>
Wc avec lave mains :	2.8 m <sup>2</sup>
Salle de jeux :	38.1 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	9 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	8.5 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	3.5 m <sup>2</sup>
Wc :	1 m <sup>2</sup>
Piece :	utile : 16 m <sup>2</sup>

## CARACTERISTIQUES



Surface de 177.8 m<sup>2</sup>



Séjour de 59 m<sup>2</sup>



Terrain de 407 m<sup>2</sup>



9 pièces



4 chambres



1 salle



6 stationnements

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	168 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

MAISON ROUGE est une ville de 858 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 92% de maisons et 8% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 5.8 % d'agriculteurs, 9.5 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 15.1 % de cadres, 31.5 % de professions intermédiaires, 15.9 % d'employés et de 22.2 % d'ouvriers.

Superficie :	14 km <sup>2</sup>
Densité :	61 habitants/km <sup>2</sup>
Nombre total de logements :	365
Résidences principales :	323
Résidences secondaires :	10
Logements vacants :	31
Part de logements loués :	14 %
Part de logements sociaux :	4 %
Part de maisons :	92 %

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



**161** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre



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