



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 rurale - 125 m<sup>2</sup> env. - LE PLESSIS FEU AUSSOUX - 208 000 €



Grande maison familiale – Idéale résidence principale ou investissement

Située à proximité de Rozay-en-Brie.  
 Accès rapide par l'axe D231, à seulement 20 minutes de Disney et Chessy (BUS LIGNE 50).  
 cette belle maison d'habitation offre un cadre de vie agréable et un fort potentiel.

Dès l'entrée, vous découvrirez une maison fonctionnelle et bien pensée.

Le rez-de-chaussée se compose d'une entrée, d'un séjour-salon lumineux, d'une cuisine aménagée et équipée ouverte sur un coin repas, parfaite pour les moments conviviaux, ainsi que d'une chambre et d'un WC avec lave-mains.

À l'étage, un grand palier dessert deux chambres confortables et une salle d'eau avec WC, offrant un espace nuit bien séparé et agréable pour toute la famille.

Grâce à sa localisation stratégique et à sa configuration, ce bien conviendra parfaitement :  
 à une famille recherchant espace et tranquillité,

ou à un investisseur, pour de la location classique ou saisonnière, notamment grâce à la proximité de Disneyland Paris.

Emplacement recherché – accessibilité, confort et potentiel réunis  
 Une opportunité à ne pas manquer !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1620 à 2220 euros (année 2023).

### Voir l'annonce sur notre site internet



### Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **972 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

### Aménagements extérieurs

Style de construction : **Maison de ville**

Construction : **Maison traditionnelle**

Exposition : **Sud-est**

Construit en : **1987**

Toiture : **Tuiles**

Couverture : **Tuile mécanique**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC**

Assainissement : **Tout à l'égout**

### Aménagements intérieurs

Pièces : **5**

Chambres : **3 dont 1 au rez-de-chaussée**

Cuisine : **AMENAGEE ET EQUIPEE**

Salles d'eau : **1**

Principal revêtement de sol : **Carrelage**

Chauffage : **INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**

## A VENDRE maison rurale - 125 m<sup>2</sup> env. - LE PLESSIS FEU AUSSOUX - 208 000 €



Une maison à usage d'habitation comprenant au RDC : une entrée, un local technique, un wc avec lave mains, un séjour salon , une cuisine aménagée et équipée ouverte sur un coin repas, une chambre. A l'étage : un grand palier desservant 2 chambres et une salle d'eau avec wc.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1620 à 2220 euros (année 2023).

### **Environnement / emplacement**

---

Proche de :

- Proche bus- Proche collège- Proche école primaire- Proche lycée

## Surfaces détaillées

Entree :	<b>3.4 m<sup>2</sup></b>
Wc avec lave mains :	<b>1.5 m<sup>2</sup></b>
Vestibule :	<b>1.1 m<sup>2</sup></b>
Salon/sejour :	<b>29.7 m<sup>2</sup></b>
Cuisine ouverte :	<b>21.9 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>20 m<sup>2</sup></b>
Mezzanine :	<b>27.2 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>13.8 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>14.2 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec wc :	<b>4.2 m<sup>2</sup></b>

## Caractéristiques

 Surface de 125 m <sup>2</sup>	 Séjour de 30 m <sup>2</sup>
 5 pièces	 3 chambres
 1 salle	 1 stationnement

## Informations financières

Prix de vente :	<b>208 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
EDF :	150 € / mois
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## Informations sur la ville

LE PLESSIS FEU AUSSOUX est une ville de 615 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 94% de maisons et 6% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 30.3 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 8.4 % de cadres, 7.8 % de professions intermédiaires, 21.7 % d'employés et de 31.8 % d'ouvriers.

Superficie :	<b>6 km<sup>2</sup></b>
Densité :	<b>103 habitants/km<sup>2</sup></b>
Nombre total de logements :	<b>238</b>
Résidences principales :	<b>219</b>
Résidences secondaires :	<b>7</b>
Logements vacants :	<b>12</b>
Part de logements loués :	<b>10 %</b>
Part de maisons :	<b>94 %</b>
Part 5 pièces et plus :	<b>67 %</b>

## Classe énergie et classe climat

**C** 171 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

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