

**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 traditionnelle - 200 m<sup>2</sup> env. - GUERARD - 436 000 €



Laissez-vous charmer par cette agréable maison familiale de 2006, édifiée sur une cave totale entièrement aménagée, offrant de beaux volumes et une atmosphère chaleureuse, idéale pour une vie de famille épanouie.

Dès l'entrée, les rangements intégrés et les espaces bien pensés séduisent. Le rez-de-chaussée accueille un séjour-salon lumineux, réchauffé par un poêle à bois, ainsi qu'une cuisine ouverte, aménagée et équipée avec îlot central, véritable cœur de la maison, propice aux moments de partage. Une chambre, une suite parentale avec salle de bains (baignoire et douche) et un WC indépendant complètent ce niveau.

À l'étage, un palier aménagé en coin salon dessert trois belles chambres et une salle d'eau moderne avec WC suspendu, offrant confort et intimité à chacun.

À l'extérieur, vous profiterez d'une terrasse surélevée, d'un abri de jardin et d'un jardin entièrement clos, parfait pour les beaux jours.

Idéalement située, la maison bénéficie de commerces de proximité accessibles à pied : boulangerie, coiffeur, bar/brasserie et pharmacie. Les écoles maternelle et primaire sont sur place. Côté transports, la gare ligne P permet de rejoindre Paris en 45 minutes, avec également des lignes de bus (31A et 38) desservant Faramoutiers et la gare de Chessy.

Le tout sur un terrain de 929 m<sup>2</sup>, dans un environnement calme, pratique et recherché.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1810 à 2510 euros (année 2026).

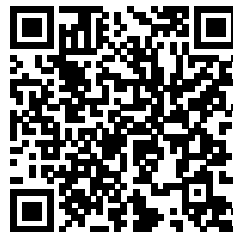
### Aménagements extérieurs

Style de construction :	Maison individuelle
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Sud
Construit en :	2006
Toiture :	Tuiles
Couverture :	Tuiles naturelle
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Tout à l'égout

### Aménagements intérieurs

Pièces :	7
Chambres :	5 dont 2 au rez-de-chaussée
Cuisine :	AMENAGEE ET EQUIPEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ

### Voir l'annonce sur notre site internet



### Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	1 800 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

## A VENDRE Maison traditionnelle - 200 m<sup>2</sup> env. - GUERARD - 436 000 €



Une maison à usage d'habitation de 2006, élevée sur cave totale aménagée, comprenant au rdc: une entrée avec placards, un wc, une cuisine aménagée et équipée avec îlot centrale ouverte sur un séjour salon avec poêle à bois. un couloir desservant une chambre et une suite parentale avec salle de bains mixte (douche et baignoire ).

A l'étage: un palier desservant un coin salon, trois chambres et une salle d'eau avec wc suspendu.

Terrasse surélevée, Abri de jardin et jardin.

Le tout sur un terrain clos de 929 m<sup>2</sup> cadastré section F n°1192.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1810 à 2510 euros (année 2026).

### Environnement / emplacement



Ecole maternelle

ECOLE MATERNELLE

## Surfaces détaillées

Entree :	7.5 m <sup>2</sup>
Wc :	1.3 m <sup>2</sup>
Couloir :	6.8 m <sup>2</sup>
Cuisine :	6.6 m <sup>2</sup>
Salon/sejour :	44.3 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	11.9 m <sup>2</sup>
Suite parentale :	15.6 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	7.1 m <sup>2</sup>
Palier :	26.6 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	19.9 m <sup>2</sup>
Salle d'eau avec wc :	3.9 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	20.4 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	19 m <sup>2</sup>
Cellier :	5.2 m <sup>2</sup>
Garage :	utile : 17.1 m <sup>2</sup>

## Caractéristiques



Surface de 200 m<sup>2</sup>



Séjour de 50.79 m<sup>2</sup>



Terrain de 929 m<sup>2</sup>



7 pièces



5 chambres



2 salles



1 terrasse



3 stationnements

## Informations financières

Prix de vente :	436 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## Informations sur la ville

GUERARD est une ville de 2 655 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 98% de maisons et 2% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 3.5 % d'agriculteurs, 21.2 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 14.6 % de cadres, 18.9 % de professions intermédiaires, 22.8 % d'employés et de 19 % d'ouvriers.

Superficie :	20 km <sup>2</sup>
Densité :	133 habitants/km <sup>2</sup>
Nombre total de logements :	1 177
Résidences principales :	1 026
Résidences secondaires :	69
Logements vacants :	82
Part de logements loués :	9 %
Part de maisons :	98 %

## Classe énergie et classe climat



111 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre



18 kgeq CO2/m2.an