

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 - 174.44 m² env. - AUGERS EN BRIE - 319 000 €



 Coup de cœur assuré !

Nichée au calme de la campagne , cette superbe briarde indépendante vous séduira immédiatement par son alliance parfaite entre charme de l''ancien et confort moderne.

Dès l''entrée, laissez-vous impressionner par un magnifique espace cathédrale baigné de lumière , offrant une sensation de volume et de liberté rare.

 La pièce de vie, chaleureuse et conviviale, s''organise autour d''une cheminée monumentale, véritable cœur de la maison. Un lieu idéal pour partager de beaux moments en famille ou entre amis.

 La cuisine attenante, fonctionnelle et entièrement équipée, ravira les amateurs de cuisine avec son piano de cuisson et son four à pizza. Un espace pensé pour allier plaisir et praticité au quotidien.

 Un véritable atout : une chambre indépendante avec salle d''eau et WC privatifs, parfaite pour accueillir vos invités ou créer un espace dédié (télétravail, location…). Un WC séparé complète ce niveau.

À l''étage, le charme continue :
 Deux chambres communicantes
 Une superbe suite parentale en cathédrale avec salle de bains et WC

 À l''extérieur, profitez d''une grande terrasse idéale pour vos repas en plein air et moments de détente. Un garage indépendant avec grenier vient compléte ce bien, offrant de nombreuses possibilités de rangement.

 Côté confort et économies d''énergie :
 Panneaux solaires
 Pompe à chaleur air/eau
 Ballon thermodynamique

 Accès sécurisé par portail en aluminium + cave avec adoucisseur d''eau.

 Un bien rare, alliant cachet, volumes et sérénité !

 N''attendez plus pour découvrir cette maison pleine de charme…
Contactez dès maintenant Histoires d''Home pour organiser votre visite !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1780 à 2460 euros (année 2023).

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	**Ancien**
Exposition :	**Est-ouest**
Construit en :	**1800**
Toiture :	**Tuiles naturelles**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Caves :	**1**
Assainissement :	**Fosse septique**

VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**1 373 €/an**
Travaux à prévoir :	**Aucun travaux**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	**EQUIPEE**
Salles de bains :	**1**
Salles d'eau :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Tomette**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR**
Cheminée :	**Oui**
Eau chaude :	**Ballon/**
Eau froide :	**Ballon**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**12 m²**
Cuisine independante :	**25.2 m²**
Wc :	**0.8 m²**
Salle a manger :	**36.4 m²**
Chambre 1 :	**16.6 m²**
Salle d'eau avec wc :	**4.9 m²**
Mezzanine :	**13.6 m²**
Chambre 2 :	**14.1 m²**
Chambre 3 :	**17.2 m²**
Chambre 4 :	**26.2 m²**
Salle de bain avec wc :	**7.6 m²**
Garage :	**utile : 20 m²**

CARACTERISTIQUES


Surface de 174.44 m²


Séjour de 36.38 m²


Terrain de 1050 m²


5 pièces


4 chambres


2 salles


2 terrasses


3 stationnements

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**319 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Statut :	**Non soumis au statut de la copropriété**

INFORMATIONS SUR LA VILLE

AUGERS EN BRIE est une ville de 285 habitants.

Les catégories professionnelles sont composées de 23 % d'artisans, commercants et chefs d'entreprise, 25.7 % de cadres, 25.7 % de professions intermédiaires, 25.7 % d'employés.

Superficie :	**13 km²**
Densité :	**22 habitants/km²**
Nombre total de logements :	**134**
Résidences principales :	**116**
Résidences secondaires :	**8**
Logements vacants :	**10**
Part de logements loués :	**17 %**
Part de logements sociaux :	**1 %**
Part 5 pièces et plus :	**64 %**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

C **110** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

A **4** kgeq CO2/m2.an