



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

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, commerçants et chefs d'entreprise, 25.7 % de cadres, 25.7 % de professions intermédiaires, 25.7 % d'employés.

Superficie :	13 km ²
Densité :	22 habitants/km ²
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



110 kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre



4 kgeq CO2/m2.an