



**Votre conseiller : Jonathan MAILLARD  
ROZAY**

68 rue du Général Leclerc  
77540 ROZAY EN BRIE

✉ j.maillard@histoiresdhome.fr

☎ 01 64 25 68 07

☎ 06.07.71.57.07

🌐 www.rozay.histoiresdhome.fr

## A VENDRE MAISON TRADITIONNELLE - 125.84 m<sup>2</sup> env. - FONTENAY TRESIGNY - 329 000 €



Située à Fontenay-Trésigny, commune dynamique offrant écoles, commerces de proximité et centres commerciaux tels que E.Leclerc et Intermarché, cette maison bénéficie également d'un accès rapide à la N4 (ex-Route nationale 1004) et de la proximité de la gare de Gare de Marles-en-Brie (ligne P), accessible en bus — un emplacement idéal pour concilier vie familiale et déplacements quotidiens.

Nichée au fond d'une impasse, dans un quartier résidentiel calme, cette maison traditionnelle de 146 m<sup>2</sup> habitables offre un cadre de vie paisible et sécurisé.

Dès l'entrée, une entrée cathédrale avec rangement sous escalier vous accueille et donne le ton : volumes généreux et fonctionnalité. Le salon, baigné de lumière naturelle, crée une atmosphère chaleureuse et conviviale, parfaite pour les moments en famille ou entre amis. La cuisine séparée permet de préserver les espaces tout en offrant un beau potentiel d'aménagement.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez également une salle d'eau moderne équipée de deux vasques, d'une douche à l'italienne et d'un espace dédié au lave-linge, ainsi qu'une toilette indépendant pour plus de confort.

À l'étage, une mezzanine de 12,15 m<sup>2</sup> ouvre sur un palier lumineux et dessert quatre chambres, idéales pour une famille. Une salle de bains avec baignoire ainsi qu'un second toilette complètent ce niveau, garantissant une organisation fluide et pratique au quotidien.

À l'extérieur, le jardin de 501 m<sup>2</sup> offre un bel espace verdoyant pour profiter des beaux jours, aménager un coin détente ou créer un espace de jeux pour les enfants.

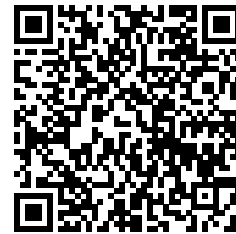
Une maison familiale aux beaux volumes, idéalement située, alliant calme, confort et proximité des commodités. Une opportunité à découvrir sans tarder.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1750 à 2410 euros (année 2023).

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	<b>Traditionnel</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Exposition :	<b>Sud</b>
Construit en :	<b>1987</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Couverture :	<b>Tuile mécanique</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>Bois</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>1 668 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Aucun travaux</b>

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>6</b>
Chambres :	<b>5 dont 2 au rez-de-chaussée</b>
Dressings :	<b>1</b>
Cuisine :	<b>AMENAGEE ET EQUIPEE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>

## A VENDRE MAISON TRADITIONNELLE - 125.84 m<sup>2</sup> env. - FONTENAY TRESIGNY - 329 000 €



À Fontenay-Trésigny, dans une impasse calme, maison familiale de 146 m<sup>2</sup> avec 4 chambres, séjour lumineux, cuisine séparée, 2 salles d'eau/bains et jardin de 501 m<sup>2</sup>. Proche écoles, commerces (E.Leclerc, Intermarché) et gare de Gare de Marles-en-Brie (ligne P).

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1750 à 2410 euros (année 2023).

### ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT



#### Ecole maternelle

ECOLE MATERNELLE JULES FERRY (6 mins à pied)



#### Ecole primaire

ECOLE ELEMENTAIRE JULES FERRY (6 mins à pied)











#### Supermarché / Supérette

INTERMARCHE SUPER (8 mins à pied)

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	13.5 m <sup>2</sup>
Sejour cuisine :	46.1 m <sup>2</sup>
Couloir :	2.8 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	9.1 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	10.5 m <sup>2</sup>
Wc :	1.4 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	6 m <sup>2</sup>
Mezzanine :	12.2 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	13.5 m <sup>2</sup>
Wc :	1.6 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	4.1 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	11.6 m <sup>2</sup>
Chambre 5 :	13.6 m <sup>2</sup>

## CARACTERISTIQUES

 Surface de 125.84 m <sup>2</sup>	 Séjour de 46 m <sup>2</sup>
 Terrain de 501 m <sup>2</sup>	 6 pièces
 5 chambres	 2 salles
 1 terrasse	 4 stationnements

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	329 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
EDF : 200 € / mois	
EAU : 40 € / mois	
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

FONTENAY TRESIGNY est une ville de 5 757 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 63% de maisons et 37% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 1 % d'agriculteurs, 9.1 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 9 % de cadres, 28.6 % de professions intermédiaires, 26.1 % d'employés et de 26.2 % d'ouvriers.

Superficie :	22 km <sup>2</sup>
Densité :	262 habitants/km <sup>2</sup>
Nombre total de logements :	2 577
Résidences principales :	2 343
Résidences secondaires :	35
Logements vacants :	199
Part de logements loués :	34 %
Part de logements sociaux :	15 %
Part de maisons :	63 %

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**D** 214 kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** 8 kgeq CO2/m2.an