



**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 - 200 m<sup>2</sup> env. - TOUQUIN - 284 000 €



En exclusivité : charmante ferme briarde pleine de caractère, libre à la vente. Édifiée sur un terrain clos et orienté plein sud de 2 165 m<sup>2</sup>, cette maison de 210 m<sup>2</sup> habitables associe volumes généreux et atmosphère lumineuse, offrant un cadre de vie calme et verdoyant. Au rez-de-chaussée, l'entrée distribue un salon, une cuisine simple et conviviale et un séjour baigné de lumière grâce à de larges ouvertures en double vitrage et des huisseries récentes en PVC. Une chambre au rez-de-chaussée avec salle d'eau et WC complètent ce niveau pratique au quotidien. Vous apprécierez également les espaces de rangement : cellier, dressing et une cave en sous-sol. À l'étage, un palier lumineux ouvre sur une grande pièce en cathédrale d'environ 40 m<sup>2</sup> offrant de nombreuses possibilités d'aménagement (espace de vie supplémentaire, atelier, suite parentale). Une troisième chambre située au deuxième étage garantit à chacun son espace privilégié. Les volumes et la hauteur sous plafond favorisent une belle circulation de la lumière et laissent libre cours à l'imagination pour redistribuer ou moderniser les espaces. La propriété comprend un garage fermé, un garage ouvert et une dépendance de 25 m<sup>2</sup> au sol avec grenier - un volume brut pouvant être transformé en gîte ou en maison d'amis sous réserve de travaux. Les façades en pierres, la toiture tuile et l'ensemble du bâti en bon état apparent témoignent du charme traditionnel de la construction. Chauffage central fuel avec chaudière ; assainissement par fosse septique (travaux à prévoir). Des travaux plus conséquents sont à envisager pour moderniser le chauffage et l'assainissement et exploiter pleinement le potentiel de la maison. Points pratiques : dossier complet disponible en agence (diagnostics et assainissement), double vitrage et huisseries récentes, alarme installée, taxe foncière 2025 : 1 673 €. . Cette ferme propose un fort potentiel pour une famille ou un projet de vie combinant maison principale et activité d'accueil. Pour découvrir les volumes, le terrain et les possibilités d'aménagement, contactez-nous pour organiser une visite et vous projeter sur place.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3590 à 4890 euros (année 2023).

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	<b>Fermette</b>
Construit en :	<b>1800</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Couverture :	<b>Tuile</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Caves :	<b>1</b>
Assainissement :	<b>Fosse septique</b>

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>1 673 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Gros travaux</b>

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>4</b>
Chambres :	<b>3 dont 1 au rez-de-chaussée</b>
Cuisine :	<b>SIMPLE</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Eau chaude :	<b>Chaudière/</b>
Alarme :	<b>Oui</b>

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	20 m <sup>2</sup>
Salon :	20 m <sup>2</sup>
Cuisine :	20 m <sup>2</sup>
Sejour :	20 m <sup>2</sup>
Salle d'eau avec wc	
Dressing :	5 m <sup>2</sup>
Cellier :	8 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	20 m <sup>2</sup>
Palier :	25 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	40 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	12 m <sup>2</sup>
Garage :	utile : 15 m <sup>2</sup>
Garage :	utile : 15 m <sup>2</sup>
Dependances :	utile : 30 m <sup>2</sup>

## CARACTERISTIQUES



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



Terrain de 2165 m<sup>2</sup>



4 pièces



3 chambres



1 salle



1 stationnement

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	284 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

TOUQUIN est une ville de 1 221 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 90% de maisons et 10% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 23.4 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 20.9 % de cadres, 10.5 % de professions intermédiaires, 10.7 % d'employés et de 34.5 % d'ouvriers.

Superficie :	11 km <sup>2</sup>
Densité :	111 habitants/km <sup>2</sup>
Nombre total de logements :	533
Résidences principales :	469
Résidences secondaires :	29
Logements vacants :	34
Part de logements loués :	11 %
Part de maisons :	90 %
Part de 4 pièces :	22 %

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



**192** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre



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