



**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 briarde avec piscine - 176 m² env. - COURPALAY - 379 000 €



Charmante maison familiale au cœur d'un environnement paisible à COURPALAY

Laissez-vous séduire par cette maison pleine de caractère, idéalement située dans un quartier très calme de Courpalay, où il fait bon vivre en toute sérénité. Parfaitement adaptée à une vie de famille, vous bénéficierez sur place des écoles maternelle et primaire avec garderie, ainsi que d'un accès facile en bus vers le collège et le lycée de Rozay-en-Brie. La gare, située à seulement 7 minutes en voiture, avec stationnement sur place, facilite vos déplacements quotidiens.

Édifiée sur une cave totale, cette maison vous offre au rez-de-chaussée une entrée ouvrant sur une cuisine aménagée et équipée, un spacieux salon-séjour en L agrémenté d'une cheminée avec insert pour des soirées chaleureuses, une agréable véranda baignée de lumière ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

À l'étage, un palier dessert trois belles chambres, un WC indépendant et une salle de bains. Les combles aménageables offrent un beau potentiel supplémentaire selon vos envies (chambres, bureau, salle de jeux...).

À l'extérieur, vous profiterez d'un terrain clos de murs, véritable havre de paix, comprenant un bûcher, une dépendance et une superbe piscine chauffée pour des moments de détente en famille ou entre amis.

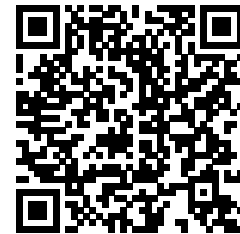
Une maison alliant charme, confort et potentiel, dans un cadre privilégié.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1920 à 2670 euros (année 2026).

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Maison de caractère
Exposition :	Traversant est-ouest
Construit en :	1900
Toiture :	Tuiles
Couverture :	Tuiles naturelle
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Caves :	1
Assainissement :	Tout à l'égout

VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 607 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	AMENAGEE ET EQUIPEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Chaudière mixte

A VENDRE Maison briarde avec piscine - 176 m² env. - COURPALAY - 379 000 €



Une maison à usage d'habitation, élevée sur cave total, comprenant au rdc: une entrée sur une cuisine aménagée et équipée, un salon séjour en L avec cheminée insert, une véranda et une salle d'eau avec wc.

A l'étage : un palier desservant 3 chambres, un wc et une salle de bains.

Combles aménageables. Le tout sur un terrain clos de mur avec bucher, piscine chauffée et dépendance de 2017 m².

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1920 à 2670 euros (année 2026).

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT



Ecole primaire

ANNEXE ECOLES (1 mins à pied)

ECOLE ELEMENTAIRE LA FAYETTE (1 mins à pied)

ECOLE PRIMAIRE PUBLIQUE PETIT PRINCE

SURFACES DETAILLEES

Cuisine independante :	17.5 m ²
Salon :	53.3 m ²
Veranda :	31.4 m ²
Salle d'eau avec wc :	4.2 m ²
Palier :	8.2 m ²
Chambre 1 :	12.8 m ²
Chambre 2 :	18.6 m ²
Wc :	1.7 m ²
Chambre 3 :	17.4 m ²
Salle de bains :	11.6 m ²

CARACTERISTIQUES



Surface de 176 m²



Séjour de 54 m²



Terrain de 2017 m²



6 pièces



3 chambres



2 salles



1 terrasse



Piscine



5 stationnements

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	379 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Gaz et Elect :	1645.21 / an
Complement en grosse partie par la cheminée.	
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

INFORMATIONS SUR LA VILLE

COURPALAY est une ville de 1 385 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 93% de maisons et 7% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 13.8 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 6.5 % de cadres, 33.5 % de professions intermédiaires, 38.6 % d'employés et de 7.7 % d'ouvriers.

Superficie :	15 km ²
Densité :	92 habitants/km ²
Nombre total de logements :	594
Résidences principales :	542
Résidences secondaires :	13
Logements vacants :	39
Part de logements loués :	8 %
Part de logements sociaux :	0 %
Part de maisons :	93 %

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



144 kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre



21 kgeq CO2/m2.an