



**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 - 300 m<sup>2</sup> env. - LE PLESSIS FEU AUSSOUX - 950 000 €



Découvrez cette propriété de charme, offrant plus 300 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain de 7 936 m<sup>2</sup>. Le bien se distingue par un agencement pensé pour la vie de famille, avec 7 pièces dont 5 chambres et de nombreux espaces de rangement.

Au rez-de-chaussée, l'entrée s'ouvre sur un vaste salon-séjour, doté d'une cheminée monumentale à foyer ouvert. Vous y trouvez aussi une cuisine aménagée indépendante, un bureau pouvant faire office de chambre, ainsi que des espaces pratiques comme la buanderie et la chaufferie.

L'étage accueille plusieurs suites et chambres, dont une suite parentale avec dressing, salle de bains et WC, et d'autres espaces complétés par points d'eau. Trois salles de bains et trois WC facilitent le quotidien, tandis que les dressings et le palier ajoutent du confort au quotidien.

Côté extérieur, la maison dispose d'une terrasse et d'une piscine chauffée, avec local technique et coin bar, pour profiter des journées plus douces. Deux parkings intérieurs et un garage complètent l'ensemble, tandis que la présence de dépendances et d'un abri de jardin offrent des usages variés, du rangement à l'atelier.

L'environnement reste agréable, avec une proximité appréciable de l'école primaire. La maison est équipée d'un assainissement tout à l'égout, avec une connexion fibre disponible. Venez la visiter pour vous projeter dans ses volumes, sa luminosité et ses possibilités de vie à l'année.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 7140 à 9700 euros (année 2023).

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	<b>Maison de caractère</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Exposition :	<b>Est-ouest</b>
Construit en :	<b>1979</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Couverture :	<b>Tuile</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>Bois</b>
Caves :	<b>1</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **4 882 €/an**

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Dressings :	<b>3</b>
Cuisine :	<b>AMENAGEE</b>
Salles de bains :	<b>2</b>
Salles d'eau :	<b>2</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Tomette</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/FUEL</b>

## A VENDRE MAISON - 300 m<sup>2</sup> env. - LE PLESSIS FEU AUSSOUX - 950 000 €



Propriété de charme de plus de 300 m<sup>2</sup> sur un terrain de 7 936 m<sup>2</sup>, idéale pour une vie de famille.

Vaste salon-séjour avec cheminée, cuisine indépendante, bureau/chambre et espaces pratiques au rez-de-chaussée.

À l'étage, 5 chambres dont une suite parentale, avec 3 salles de bains et nombreux rangements.

Extérieurs soignés : terrasse, piscine chauffée avec coin bar, dépendances et garage.

Environnement agréable, proche école, fibre et tout-à-l'égout – un cadre de vie complet et lumineux.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 7140 à 9700 euros (année 2023).

### ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT



**Ecole primaire**

ECOLE ELEMENTAIRE JEAN COMMERE

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	15 m <sup>2</sup>
Salon/sejour :	80 m <sup>2</sup>
Degagement :	5 m <sup>2</sup>
Bureau :	15 m <sup>2</sup>
Cuisine independante :	20 m <sup>2</sup>
Wc :	2 m <sup>2</sup>
Chaufferie :	10 m <sup>2</sup>
Buanderie :	15 m <sup>2</sup>
Suite parentale :	30 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	13 m <sup>2</sup>
Suite parentale :	20 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	15 m <sup>2</sup>
Chambre 5 :	20 m <sup>2</sup>
Palier :	15 m <sup>2</sup>
Couloir :	15 m <sup>2</sup>
Bureau :	10 m <sup>2</sup>
Piscine	
Garage double	
Dependances	
Abri de jardin	
Puits	

## CARACTERISTIQUES

 <b>Surface de 300 m<sup>2</sup></b>	 <b>Terrain de 7936 m<sup>2</sup></b>
 <b>7 pièces</b>	 <b>5 chambres</b>
 <b>4 salles</b>	 <b>1 terrasse</b>
 <b>Piscine</b>	 <b>3 stationnements</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>950 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

LE PLESSIS FEU AUSSOUX est une ville de 615 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 94% de maisons et 6% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 30.3 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 8.4 % de cadres, 7.8 % de professions intermédiaires, 21.7 % d'employés et de 31.8 % d'ouvriers.

Superficie :	<b>6 km<sup>2</sup></b>
Densité :	<b>103 habitants/km<sup>2</sup></b>
Nombre total de logements :	<b>238</b>
Résidences principales :	<b>219</b>
Résidences secondaires :	<b>7</b>
Logements vacants :	<b>12</b>
Part de logements loués :	<b>10 %</b>
Part de maisons :	<b>94 %</b>

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**D 190** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D 39** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an