



**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 , 2 chambres + bureau , garage, jardin - 90 m² env. - ROZAY EN BRIE - 238 000 €



Dans un village recherché offrant les écoles sur place, découvrez cette agréable maison indépendante élevée sur cave totale, idéale pour un premier achat, un couple ou une petite famille à la recherche de calme et de verdure.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez une cuisine aménagée, un lumineux séjour/salon agrémenté d'une cheminée ouverte, une chambre, une salle d'eau et un WC indépendant.

À l'étage, un palier dessert un bureau, parfait pour le télétravail, ainsi qu'une seconde chambre.

La maison bénéficie également d'une cave totale offrant de nombreux espaces de stockage, ainsi que d'un garage indépendant.

À l'extérieur, vous profiterez d'un agréable jardin de 630 m², idéal pour les moments de détente en famille ou entre amis.

Les atouts :

Maison indépendante

Cave totale

Garage indépendant

2 chambres + bureau

Cheminée ouverte

Écoles dans la commune

À seulement 3 minutes de Rozay-en-Brie, de son collège, de son lycée et de ses commerces

Côté loisirs, vous apprécierez la proximité du célèbre parc animalier du Parc des Félines et de Terres de Singes, ainsi que la possibilité de vivre une expérience unique grâce aux hébergements en immersion au plus près des lions.

Une maison pleine de charme dans un cadre de vie agréable, à découvrir sans tarder !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1560 à 2140 euros (année 2026).

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Maison individuelle
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Sud
Toiture :	Tuiles
Couverture :	Tuile mécanique
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Caves :	1
Assainissement :	Tout à l'égout

VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	866 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	4
Chambres :	2 dont 1 au rez-de-chaussée
Cuisine :	AMENAGEE
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/FUEL

**A VENDRE Maison , 2 chambres + bureau , garage, jardin - 90 m² env. - ROZAY EN BRIE -
238 000 €**



À 3 min de Rozay-en-Brie, charmante maison indépendante élevée sur cave totale comprenant séjour/salon avec cheminée, cuisine aménagée, 2 chambres, bureau, salle d'eau, garage indépendant et jardin de 630 m². Écoles sur place, collège, lycée et commerces à proximité. Idéal premier achat !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1560 à 2140 euros (année 2026).

ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

Proche de :

- Proche bus • Proche collège • Proche école primaire • Proche lycée

SURFACES DETAILLEES

Entree :	6 m ²
Cuisine independante :	7.1 m ²
Wc :	1.1 m ²
Salon/sejour :	27.8 m ²
Chambre 1 :	9.1 m ²
Salle d'eau :	4.5 m ²
Bureau :	20.8 m ²
Chambre 2 :	21 m ²

CARACTERISTIQUES



Surface de 90 m²



Séjour de 28 m²



Terrain de 630 m²



4 pièces



2 chambres



1 salle



1 balcon



5 stationnements

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	238 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



161 kWhEp/m².an



48 kgeq CO₂/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre