

**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 - 102 m² env. - GASTINS - 243 000 €



Une petite pépite à découvrir sans tarder !

Vous recherchez une maison FAMILIALE, avec quatre chambres, un jardin et un garage ? Cette petite pépite pourrait bien vous séduire !

Avec ses 102 m² habitables, cette maison de type Phénix offre une organisation fonctionnelle et des espaces pensés pour le confort de toute la famille.

Dès l'entrée, vous découvrirez une cuisine aménagée et équipée ouverte sur un agréable salon-séjour de 29 m², réchauffé par un poêle à bois qui apporte une ambiance chaleureuse et conviviale. Un espace idéal pour partager de bons moments en famille ou entre amis.

Le rez-de-chaussée dispose également de deux chambres, dont une avec dressing, d'une salle de bains équipée d'une douche et d'une baignoire, ainsi que d'un WC indépendant.

À l'étage, un palier dessert deux chambres supplémentaires sous combles, parfaites pour accueillir les enfants, aménager un bureau ou créer un espace dédié à vos envies.

Côté pratique, vous profiterez d'un garage attenant de 18 m², accessible depuis la maison, complété par une buanderie avec coin douche : un véritable atout au quotidien !

À l'extérieur, place à la détente avec un jardin de 555 m², agrémenté d'un abri de jardin et d'un bassin qui apportent une touche de charme à l'ensemble. Un bel espace pour profiter des beaux jours, jardiner ou simplement se ressourcer.

La maison est raccordée au tout-à-l'égout et bénéficie de la fibre optique.

Une maison qui réunit l'essentiel pour une vie de famille agréable, avec de beaux espaces intérieurs et un extérieur à apprécier au quotidien.

Une petite pépite à venir découvrir sans tarder ! Contactez votre agence HISTOIRES D'HOME pour organiser votre visite et laissez-vous séduire !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1480 à 2050 euros (année 2021).

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

| | |
|---|---|
| Style de construction : | **Maison individuelle** |
| Construction : | **Charpente acier** |
| Exposition : | **Sud** |
| Construit en : | **1987** |
| Toiture : | **Tuiles** |
| Couverture : | **Tuile mécanique** |
| Vitrage : | **Double** |
| Huisseries : | **PVC** |
| Assainissement : | **Tout à l'égout** |

## VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

| | |
|---|---|
| Taxe foncière : | **1 270 €/an** |
| Travaux à prévoir : | **Aucun travaux** |

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

| | |
|---|---|
| Cuisine : | **AMENAGEE ET EQUIPEE** |
| Salles de bains : | **1** |
| Principal revêtement de sol : | **Carrelage** |
| Chauffage : | **INDIVIDUEL/ELECTRIQUE** |
| Eau chaude : | **INDIVIDUEL/Cumulus électrique** |
| Eau froide : | **INDIVIDUEL** |

# A VENDRE MAISON - 102 m² env. - GASTINS - 243 000 €



Petite pépite familiale ! Maison Phénix de 102 m² offrant 4 chambres, un séjour chaleureux avec poêle à bois, une cuisine équipée, un garage avec buanderie et un jardin de 555 m² avec bassin. Un cadre idéal pour toute la famille ! À découvrir avec HISTOIRES D'HOME.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1480 à 2050 euros (année 2021).

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

**Ecole maternelle**
ECOLE MATERNELLE (4 mins à pied)

## SURFACES DETAILLEES

| | |
|---|---|
| Entree : | **6.9 m²** |
| Salon/sejour : | **29.3 m²** |
| Cuisine ouverte : | **11.3 m²** |
| Couloir : | **3 m²** |
| Wc : | **1.1 m²** |
| Salle de bains : | **4 m²** |
| Chambre 1 : | **10.3 m²** |
| Chambre 2 : | **17.1 m²** |
| Palier : | **4.6 m²** |
| Chambre 3 : | **6.3 m²** |
| Chambre 4 : | **8.4 m²** |
| Garage : | **utile : 18.4 m²** |
| Buanderie : | **utile : 9 m²** |

## CARACTERISTIQUES


**Surface de 102 m²**


**Séjour de 29 m²**


**Terrain de 555 m²**


**6 pièces**


**4 chambres**


**1 salle**


**1 terrasse**


**3 stationnements**

## INFORMATIONS FINANCIERES

| | |
|---|---|
| Prix de vente : | **243 000 €** |
| Honoraires à charge : | **du vendeur** |

EDF : 140 € / mois
Panneaux solaire : revente d'électricité et production

| | |
|---|---|
| Statut : | **Non soumis au statut de la copropriété** |

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

GASTINS est une ville de 703 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 89% de maisons et 11% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 3.2 % d'agriculteurs, 21.7 % d'artisans, commercants et chefs d'entreprise, 5.4 % de cadres, 14.4 % de professions intermédiaires, 23.9 % d'employés et de 31.4 % d'ouvriers.

| | |
|---|---|
| Superficie : | **15 km²** |
| Densité : | **47 habitants/km²** |
| Nombre total de logements : | **321** |
| Résidences principales : | **276** |
| Résidences secondaires : | **17** |
| Logements vacants : | **29** |
| Part de logements loués : | **12 %** |
| Part de maisons : | **89 %** |

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

C **177** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

B **6** kgeq CO2/m2.an