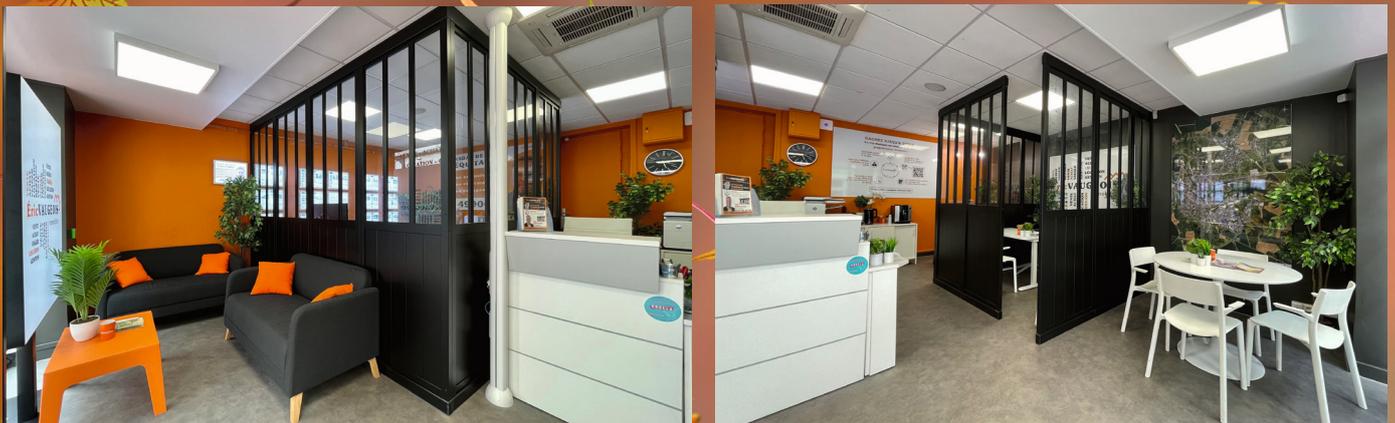


# Éric VAUGEOIS

immobilier



14, Rue Beaurepaire 77120 Coulommiers  
coulommiers@ericvaugoisimmobilier.com - [www.ericvaugoisimmobilier.com](http://www.ericvaugoisimmobilier.com)

**01 64 04 1234**

**OUVERT DU LUNDI AU SAMEDI DE 10H À 20H  
ET LE DIMANCHE DE 10H À 13H**

**AUDIT ENERGETIQUE**

Votre spécialiste du diagnostic immobilier !



Depuis le 1er Avril 2023 pour les biens en monopropriétés dont le DPE est classé F ou G

*Besoin d'un renseignement, d'un devis personnalisé ? Contactez nous !*



9 bis rue des Margats  
77120 COULOMMIERS  
contact@adiagexpertise.fr

OUVERT DU  
LUNDI AU SAMEDI  
de 9h00 à 12h30  
et de 14h00 à 18h00

01 64 08 77 12



## Votre projet immobilier aux meilleures conditions

### Pour tous vos besoins de **financement**

- **Acquisition** ou **construction** de votre résidence principale ou secondaire.
- **Investissement locatif** dans le cadre ou non des lois de défiscalisation.
- **Renégociation** de crédit immobilier.
- **Réalisation** de travaux.

### Votre agence

#### Agence de Coulommiers

10, Place du Marché - 77120 Coulommiers  
01 64 20 22 22 | coulommiers@meilleurtaux.com

**meilleurtaux**

Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.

Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt, s'il n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées. MTX COULOMMIERS - SARL au capital de 3 000 €, Franchisé indépendant, membre du réseau Meilleurtaux - 10, place du Marché, 77120 COULOMMIERS - RCS MELUN n° 812 703 825 - Courtier en crédit immobilier et intermédiaire en assurance immatriculée à l'ORIAS sous le n° 15 005 435 (www.orias.fr) - Sous le contrôle de l'ACPR, 4 place de Budapest 75436 Paris Cedex 09, (www.acpr.banque-france.fr). | Ne pas jeter sur la voie publique.

## NOTRE AGENCE



Eric VAUGEOIS  
06 07 04 34 95  
[evaugois@ericvaugoisimmobilier.com](mailto:evaugois@ericvaugoisimmobilier.com)

L'agence Eric VAUGEOIS IMMOBILIER vous accueille en plein centre-ville, au milieu de la rue Piétonne de Coulommiers. Ce lieu très fréquenté permet à notre agence de gagner en visibilité tant pour les acheteurs que pour les investisseurs.

### Services immobiliers

Notre équipe d'agents immobiliers connaît parfaitement le secteur de Coulommiers et de ses communes alentours. Ainsi, ils pourront vous conseiller au mieux dans vos projets immobiliers. Notre équipe est à votre écoute pour vous accompagner dans vos recherches de location ou d'achat en prenant en compte vos critères. Nous sommes également présents pour vous guider dans la mise en vente de votre bien afin d'optimiser sa mise en vente sur le marché immobilier.

### Location immobilière

Vous avez investi dans l'immobilier et vous souhaitez louer votre bien ? Nous prenons en compte vos exigences afin de vous trouver un locataire dans les meilleurs délais. Nous ne vous laissons pas seul dans les démarches : nous nous occupons des visites, de la signature du bail et du suivi lors de la location.

### Transaction immobilière

Vous souhaitez acheter une maison ou un appartement ? Nos agents prennent en compte vos souhaits et votre budget afin de vous présenter le bien de vos rêves. Pour la vente de votre maison, de votre appartement ou encore de votre local, notre équipe saura estimer votre bien au plus juste, car elle connaît parfaitement bien le secteur de Coulommiers et de ses alentours. Notre volonté est de satisfaire le vendeur tout comme l'acheteur, ainsi nous vous garantissons une transaction optimale pour les deux parties.

Convaincu par notre professionnalisme et notre connaissance du secteur immobilier, venez rencontrer Eric Vaugois et son équipe à l'agence immobilière à Coulommiers. Nous serons heureux de vous accompagner dans tous vos projets immobiliers tels qu'ils soient, donc n'hésitez pas à nous contacter.

## LES CLÉS POUR RÉUSSIR LA RÉNOVATION DE VOTRE MAISON BRIARDE

**La maison briarde, typique de la région de la Brie, est un type d'habitat rural au charme indéniable. Avec ses murs en pierre ou en briques, ses toitures à forte pente recouvertes de tuiles et ses grandes ouvertures, elle incarne un style authentique et intemporel. Si vous avez la chance de posséder une maison briarde, sa rénovation doit être pensée avec soin pour préserver son caractère tout en modernisant certains aspects. Voici un guide pour vous aider à réussir la rénovation de votre maison briarde.**

### 1. Respecter l'authenticité de la maison

L'un des points essentiels dans la rénovation d'une maison briarde est de conserver son style architectural d'origine. Respecter les matériaux traditionnels est fondamental pour maintenir son authenticité. Si les murs sont en pierre ou en briques anciennes, il est recommandé de les restaurer plutôt que de les recouvrir. Cela permet de garder le cachet unique de la maison.

### 2. Rénover la toiture

Les toitures des maisons briardes sont souvent à deux ou quatre pans, recouvertes de tuiles plates en terre cuite. Avant toute rénovation, faites inspecter la toiture par un professionnel pour évaluer l'état de la charpente et des tuiles. Si des tuiles sont manquantes ou endommagées, il est possible de les remplacer par des tuiles similaires ou par des matériaux contemporains qui respectent l'esthétique traditionnelle. L'isolation de la toiture est également un point crucial pour améliorer les performances énergétiques de la maison.

### 3. Isolation des murs

Les maisons briardes ont souvent des murs épais, ce qui offre une bonne inertie thermique, mais elles peuvent aussi souffrir d'un manque d'isolation. L'isolation par l'intérieur est généralement privilégiée pour préserver l'aspect extérieur des murs. Utilisez des matériaux respectueux de l'environnement, comme la laine de bois ou le chanvre, qui permettent à la maison de respirer tout en garantissant une bonne isolation.

### 4. Les fenêtres et ouvertures

Les maisons briardes sont traditionnellement dotées de grandes ouvertures, notamment des portes-fenêtres, qui laissent entrer la lumière. Il est important de conserver ces proportions tout en modernisant les fenêtres pour améliorer les performances thermiques. Remplacez les anciennes fenêtres par des modèles en bois à double vitrage qui conservent le charme rustique de la maison tout en augmentant son isolation.

### 5. Rénover les sols

Les maisons briardes peuvent avoir des sols en pierre, en terre cuite ou en tomettes. Si ces matériaux sont présents, il est conseillé de les restaurer plutôt que de les remplacer. Ces sols apportent un cachet unique et s'accordent parfaitement avec le style rustique de la maison. Si vous devez remplacer les sols, privilégiez des matériaux naturels comme le bois ou la pierre, en harmonie avec le caractère rural de la maison.

### 6. Repenser la distribution des pièces

Les anciennes maisons briardes étaient souvent composées de grandes pièces communes, avec des espaces volumineux pour la vie quotidienne. Lors de la rénovation, il peut être nécessaire de revoir la distribution des pièces pour correspondre aux besoins contemporains, comme la création d'espaces plus fonctionnels



(cuisine ouverte, salle de bain moderne, etc.). Cependant, il est recommandé de conserver certaines caractéristiques d'origine, comme les grandes cheminées ou les poutres apparentes.

### 7. Améliorer les performances énergétiques

Comme pour toute rénovation, améliorer les performances énergétiques d'une maison briarde est essentiel. En plus de l'isolation des murs et du toit, il peut être intéressant d'investir dans un système de chauffage performant et écologique, tel qu'une pompe à chaleur, des panneaux solaires ou un poêle à bois. Cela permet non seulement de réduire les coûts de chauffage, mais aussi de rendre la maison plus respectueuse de l'environnement.

### 8. Aménagement extérieur

Les maisons briardes sont souvent situées dans des cadres ruraux avec des jardins spacieux. Lors de la rénovation, pensez à harmoniser l'aménagement extérieur avec le style de la maison. Privilégiez des matériaux naturels comme la pierre ou le bois pour les terrasses, et pensez à créer des espaces végétalisés qui mettent en valeur la maison. Si la maison dispose d'un puits ou d'anciens bâtiments agricoles (granges, étables), envisagez de les restaurer pour préserver le patrimoine.

### 9. Faire appel à des artisans spécialisés

Pour une rénovation réussie, il est souvent nécessaire de faire appel à des artisans spécialisés dans la restauration du bâti ancien. Ces professionnels maîtrisent les techniques traditionnelles et connaissent les matériaux adaptés à ce type de construction. Ils sauront vous conseiller pour respecter les règles d'urbanisme et les normes en vigueur tout en conservant le caractère authentique de la maison.

### 10. Respecter les règles d'urbanisme

La rénovation d'une maison briarde, particulièrement si elle est située dans une zone protégée ou classée, doit respecter certaines règles d'urbanisme. Avant de commencer les travaux, renseignez-vous auprès de votre mairie pour obtenir les autorisations nécessaires, notamment si vous modifiez l'apparence (façade, toit, fenêtres).

En conclusion, rénover une maison briarde demande un subtil équilibre entre modernisation et respect du patrimoine. En choisissant des matériaux traditionnels, en préservant les éléments d'origine et en améliorant les performances énergétiques, vous redonnerez vie à cette demeure de caractère tout en la rendant confortable et fonctionnelle pour les générations à venir.

## BIENS EN VENTE

### NOUVEAUTÉ en EXCLUSIVITÉ



#### Maison plain-pied. Terrain 1000 m<sup>2</sup>. Secteur Coulommiers

Dans un village entre Coulommiers (77120) et Rebais (77510). Belle maison individuelle de plain-pied éditée en 1980 avec écoles maternelle, primaire et transport régulier. Entrée avec placards. Beau séjour lumineux avec cheminée insert, cuisine aménagée équipée. Dégagement central, WC séparé avec lave mains, salle d'eau avec meuble vasque, 3 belles chambres. Garage. Équipements : chauffage par convecteurs électriques. Fenêtres PVC double vitrage. Production d'eau chaude par ballon électrique. Internet très haut débit par FIBRE. Assainissement individuel. Extérieurs : Terrain de 1000 m<sup>2</sup> environ plat, clos, au calme et sans vis-à-vis. Grande terrasse bois. Portail motorisé. Double garage indépendant au fond du jardin (pouvant être transformé en habitation). Taxe foncière 864 €/an. DPE : E/B. Réf : 1336  
**199 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugeoisimmobilier.com](http://www.ericvaugeoisimmobilier.com)

### NOUVEAUTÉ



#### Maison 132m<sup>2</sup>. Terrain 669m<sup>2</sup>. Garages

Dans un village proche de Coulommiers et de la N4 cette grande maison indépendante de 132 m<sup>2</sup> environ éditée en 2000 dans un quartier résidentiel calme. Entrée, grand séjour lumineux, cuisine ouverte aménagée et équipée, WC séparé, suite parentale avec sa salle d'eau et meuble vasque. Etage : dégagement central, 4 chambres, salle de bains avec meuble vasque, WC séparé. 2 garages. Équipements : Fenêtres double vitrage. Chauffage central avec production d'eau chaude par chaudière gaz. Poêle à bois. Raccordé au tout-à-l'égout conforme. Internet très haut débit par FIBRE. Extérieurs : Terrasse. Terrain de 669 m<sup>2</sup> environ plat, clos, au calme et sans vis-à-vis. Taxe foncière de 1500 €/an. DPE : C/C. Réf : 1330  
**255 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugeoisimmobilier.com](http://www.ericvaugeoisimmobilier.com)

### NOUVEAUTÉ



#### Maison Briarde 180 m<sup>2</sup>. Garage. Terrain 4000 m<sup>2</sup>. Jouy-sur-Morin

Magnifique maison Briarde de plus de 180 m<sup>2</sup>. RDC : entrée, grand séjour lumineux double exposition, cuisine aménagée et équipée, WC séparé. Garage. Chaufferie. Cave. Étage : palier, dégagement central avec placards, 4 belles chambres avec placards dont 1 suite parentale avec baignoire, douche et meuble vasque, dressing, salle d'eau, WC séparé. Annexe : double Garage. Équipements : fenêtres double vitrage. Chauffage central par chaudière avec production d'eau chaude. Assainissement individuel. Internet très haut débit par FIBRE (raccordable). Extérieurs : Terrain de plus de 4000 m<sup>2</sup> plat, clos, au calme et sans vis-à-vis. Très grande terrasse. Taxe foncière de 2650 €/an. DPE : F/F. Réf : 1314  
**320 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugeoisimmobilier.com](http://www.ericvaugeoisimmobilier.com)

### NOUVEAUTÉ



#### Maison 102 m<sup>2</sup>. Terrain 750 m<sup>2</sup>. Garage. Coulommiers

Proche du centre-ville, cette belle maison individuelle de type T5 sur sous-sol total de 102 m<sup>2</sup> environ, elle se compose de : entrée, cuisine aménagée et équipée, salon lumineux, salle à manger, salle d'eau, WC séparé. Étage : palier, 3 chambres, salle de bains avec WC. Sous-sol total : garage. Atelier. Chaufferie. Équipements : fenêtres PVC double vitrage. Chauffage central et production d'eau chaude par chaudière gaz à condensation récente. Adoucisseur d'eau. Internet par très haut débit par FIBRE. Raccordée au tout-à-l'égout conforme. Alarme. Extérieurs : Terrain de 750 m<sup>2</sup> environ, clos, plat, au calme et sans vis-à-vis. Portail motorisé. Appentis. Taxe foncière de 1902 €/an. Maison impeccable, aucun travaux à prévoir. DPE : E/F. Réf : 1312  
**280 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugeoisimmobilier.com](http://www.ericvaugeoisimmobilier.com)

## BIENS EN VENTE

### NOUVEAUTÉ



#### Appartement 27 m<sup>2</sup> au centre de Touquin

A à 5 minutes de la N4 au centre du charmant village de Touquin (77131). Grand studio de 27 m<sup>2</sup> environ situé au 2ème étage d'un immeuble de 6 logements, il se compose : entrée sur grande pièce de vie lumineuse avec coin séjour et cuisine, salle d'eau avec WC. Équipements : fenêtres double vitrage. Chauffage par convecteurs électriques. Production d'eau chaude par ballon électrique 100L. Raccordé au tout-à-l'égout conforme. Internet très haut débit par FIBRE (raccordable). Faibles de charges de copropriété de 95 €/trimestre. Taxe foncière de 386 €/an. DPE : D/B. Réf : 1313

**75 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugoisimmobilier.com](http://www.ericvaugoisimmobilier.com)

### NOUVEAUTÉ



#### Maison de ville 90 m<sup>2</sup>. Terrasse. Saint-Cyr-sur-Morin

Au centre du charmant village de Saint-Cyr-sur-Morin (77750) à 10 minutes de la gare de La-Ferté-sous-Jouarre, cette belle maison de ville de 90 m<sup>2</sup> environ avec terrasse. Entrée, séjour lumineux ouvert sur cuisine aménagée et équipée, buanderie, cellier, WC séparé. Étage : 3 belles chambres, salle de bains avec douche, WC séparé. Cagibi. Sous combles : grenier aménageable. Équipements : fenêtres double vitrage. Chauffage par convecteurs électriques. Production d'eau chaude par ballon électrique. Raccordée au tout-à-l'égout. Internet très haut débit par FIBRE. Extérieur : grande terrasse. DPE : E/B. Réf : 1308

**185 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugoisimmobilier.com](http://www.ericvaugoisimmobilier.com)

### NOUVEAUTÉ en EXCLUSIVITÉ



#### Grange de 100 m<sup>2</sup> sur terrain de 266 m<sup>2</sup>

Cette grange de 100 m<sup>2</sup> environ (RDC et étage) à restaurer entièrement pour habitation, située dans le village de Villeneuve-sur-Bellot (77510). Le tout sur terrain de 266 m<sup>2</sup> environ avec puits. Tout-à-l'égout à proximité. Internet très haut débit par FIBRE. Commerces, écoles primaires et collège sur place à deux pas et bus pour lycées. Taxe Foncière de 94 €/an. DPE : vierge. Réf : 1307

**69 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugoisimmobilier.com](http://www.ericvaugoisimmobilier.com)

### NOUVEAUTÉ en EXCLUSIVITÉ



#### Maison T3. Terrain 350m<sup>2</sup>. Garage. Mouroux

Maison briarde avec garage à Mouroux, elle se compose au RDC : cuisine aménagée et équipée ouvert sur séjour lumineux. Garage. Atelier. Étage : palier, 2 chambres, salle de bains avec WC. Equipements : fenêtres double vitrage. Chauffage central par chaudière gaz de ville. Production d'eau chaude par ballon électrique. Raccordée au tout-à-l'égout conforme. Internet très haut débit par FIBRE (raccordable). Extérieurs : terrain de 350m<sup>2</sup> plat, clos, au calme et sans vis-à-vis. DPE : E/D. Réf : 1310

**185 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugoisimmobilier.com](http://www.ericvaugoisimmobilier.com)

## BIENS EN VENTE

### NOUVEAUTÉ



#### Maison T7. Terrain 1515m<sup>2</sup>. Proche N4

A 2 minutes de la N4, cette belle maison sur s/sol total édifée en 2005 de 150 m<sup>2</sup> environ. RDC : entrée, dégagement central, séjour lumineux avec cheminée à foyer fermé, cuisine aménagée et équipée, chambre, salle de bains, WC séparé. Étage : palier, 4 chambres, salle de bains, dressing, WC séparé. Bibliothèque. Grand s/sol total avec garage. Équipements : Fenêtres PVC double vitrage. Chauffage central ultra-économique par pompe à chaleur. Production d'eau chaude par ballon thermodynamique. Internet très haut débit par FIBRE. Assainissement individuel. Extérieurs : Terrain de 1500 m<sup>2</sup> environ, plat, clos, au calme et sans vis-à-vis. Terrasse. Taxe foncière de 1060 € par an. DPE : B/A. Réf : 1305

**329 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugeoisimmobilier.com](http://www.ericvaugeoisimmobilier.com)

### NOUVEAUTÉ en EXCLUSIVITÉ



#### Maison T4 de 85 m<sup>2</sup>. Terrain 1050 m<sup>2</sup>. Choisy-en-Brie

Dans le village de Choisy-en-Brie (77320) cette maison individuelle T4 de 85 m<sup>2</sup> environ avec combles aménageables et sous-sol total. Entrée, séjour lumineux, cuisine aménagée, dégagement, 2 chambres, salle d'eau, WC séparé. Etage : palier, chambres. Grenier aménageable. En sous-sol total : Garage. Atelier. Buanderie. Chauffage. Équipements : fenêtres PVC double vitrage. Chauffage central par chaudière avec production d'eau chaude. Raccordé au tout-à-l'égout. Internet très haut débit par FIBRE (raccordable). Extérieurs : terrain de 1050 m<sup>2</sup> environ clos, plat, au calme et sans vis-à-vis. Terrasse. Dépendance. Taxe foncière de 1415 €/An. DPE : E/E. Réf : 1250

**199 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugeoisimmobilier.com](http://www.ericvaugeoisimmobilier.com)

### NOUVEAUTÉ en EXCLUSIVITÉ



#### Propriété 335m<sup>2</sup>. Terrain 4207m<sup>2</sup>. Secteur Rebais

A 2 minutes de Rebais cette propriété de plus de 330 m<sup>2</sup> avec piscine. RDC : entrée, séjour lumineux, salle à manger, cuisine, 2 belles chambres, bureau, salle de bains, WC séparé. Chauffage. Lingerie. Bücher. Cave. Étage : 5 belles chambres, 2 salles de bains, WC séparé, salle de jeux. Sous combles : 3 belles chambres. Équipements : chauffage par chaudière et cheminée. Production d'eau chaude par chaudière et ballon électrique. Internet à très haut débit par FIBRE (raccordable). Assainissement individuel. Extérieurs : terrain de plus de 4200 m<sup>2</sup> plat, clos, au calme et sans vis-à-vis. Piscine. DPE : F/F. Réf : 1273

**200 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugeoisimmobilier.com](http://www.ericvaugeoisimmobilier.com)

### NOUVEAUTÉ en EXCLUSIVITÉ



#### Maisons. Terrain 950m<sup>2</sup>. Chailly-en-Brie

A 5 minutes de Coulommiers, dans le village de Chailly-en-Brie (77120), proches des écoles et des transports, cette maison de 117 m<sup>2</sup> environ à rafraîchir, avec garage et dépendance. Entrée, séjour, cuisine, dégagement, WC séparé, salle de bains avec WC. Garage. Atelier. Chauffage. Etage : palier, 3 belles chambres, bureau, salle de bains à finir. Combles aménageables. Équipements : chauffage central par chaudière. Production d'eau chaude par ballon électrique. Raccordé au tout-à-l'égout conforme. Puits. Extérieurs : Terrain 950 m<sup>2</sup> environ clos, plat, arboré et au calme. Dépendance. Taxe foncière : 639 €/an. DPE : F/F

**165 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugeoisimmobilier.com](http://www.ericvaugeoisimmobilier.com)

## BIENS EN VENTE

### NOUVEAUTÉ en EXCLUSIVITÉ



#### Maison 160m<sup>2</sup>. Terrasse. 2 garages. Saint-les-Deux-Jumeaux

Sur le secteur de Meaux dans la ville de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux (77660) à 5 mn de la gare de Changis, grande maison T5 de 160 m<sup>2</sup> environ auquel vous pourrez recréer facilement un local commercial de 25 m<sup>2</sup> environ si besoin. RDC : grand séjour lumineux, cuisine, cellier. Sur un demi-niveau : grande chambre. Etage : palier avec dégagement, grande chambre avec dressing, bureau, sdb, WC séparé. Sous-combles : grande chambre avec sa sde et WC. En s/sol : grande cave voûtée. Equipements : chauffage par convecteurs électriques. Poêle à granulés. Fenêtres, porte d'entrée et porte fenêtre en PVC double vitrage. Internet très haut débit par FIBRE (raccordable). Raccordé au tout-à-l'égout conforme. Ballon d'eau chaude électrique. Adoucisseur d'eau. Extérieurs : Terrasse. Attenant à la maison : 2 grands garages et grenier au-dessus. Taxe foncière de 1564 €/an. DPE : D/B. Réf : 1269

**250 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugoisimmobilier.com](http://www.ericvaugoisimmobilier.com)

### NOUVEAUTÉ



#### Maison plain-pied 87 m<sup>2</sup>. Terrain 500 m<sup>2</sup>. Mouroux

Maison T4 de plain-pied individuelle éditée en 1984 de 87 m<sup>2</sup> environ. Entrée avec placard, séjour lumineux, cuisine aménagée et équipée, dégagement, WC séparé, salle de bains, 3 chambres. Equipements : fenêtres double vitrage. Chauffage par convecteurs électriques. Ballon d'eau chaude électrique. Internet très haut débit par FIBRE. Raccordé au tout-à-l'égout conforme. Extérieurs : Terrain de 500 m<sup>2</sup> environ clos, plat, au calme et sans vis-à-vis. Garage attenant et communiquant à la maison. Second garage en fond de jardin servant d'atelier. Taxe foncière de 1178 €/an. DPE : E/B. Réf : 1238

**269 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugoisimmobilier.com](http://www.ericvaugoisimmobilier.com)

### NOUVEAUTÉ



#### Maison 124m<sup>2</sup>. Terrain 1560m<sup>2</sup>. Coulommiers

Belle maison individuelle éditée en 1999 sur s/sol total de type T7 de 124 m<sup>2</sup> environ. Entrée avec placard, grand séjour lumineux double exposition, cuisine aménagée et équipée, dégagement, WC avec lave mains, 2 chambres avec point d'eau, salle d'eau. Etage : grande pièce palière (pouvant être cloisonnée facilement pour faire si besoin une 5ème chambre), 2 grandes chambres dont une suite parentale avec sa salle de bains et WC, bureau. En Sous-Sol : nombreuses pièces + cuisine d'été, cave, buanderie, salle d'eau avec WC. Equipements : fenêtres double vitrage. Chauffage central et production d'eau chaude par chaudière gaz de ville. Cheminée avec insert. Raccordement au tout-à-l'égout conforme. Internet très haut débit par FIBRE. Extérieur : terrain de 1560 m<sup>2</sup> environ clos, au calme et arboré. Grande Terrasse. Barbecue. Bassin. Portail motorisé. Taxe foncière de 1610 €/an. DPE : C/C. Réf : 1239

**349 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugoisimmobilier.com](http://www.ericvaugoisimmobilier.com)

### NOUVEAUTÉ en EXCLUSIVITÉ



#### Appart F3 de 60 m<sup>2</sup> avec jardin et cave. Coulommiers

Coulommiers à quelques minutes à pied du centre-ville, ce bel appartement F3 de 60 m<sup>2</sup> environ au premier étage d'une petite copropriété de 6 lots d'habitation. Entrée, séjour lumineux, cuisine ouverte aménagée équipée, 2 grandes chambres, salle de bains avec meuble vasque et coin buanderie, WC séparé. Equipements : fenêtres double vitrage. Chauffage par convecteurs électriques. Production d'eau chaude par ballon électrique. Internet très haut débit par FIBRE. Raccordé au tout à l'égout conforme. Annexes : Jardin non attenant de 150 m<sup>2</sup> environ. 2 Boxes de rangements. Grenier. Cave. Taxe foncière : 1006 €/an. Charges de copropriété : 665€/an soit 166 € par trimestre. DPE : F/C. Réf : 1228

**145 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugoisimmobilier.com](http://www.ericvaugoisimmobilier.com)

## BIENS EN VENTE

### NOUVEAUTÉ en EXCLUSIVITÉ



#### Maison 123m<sup>2</sup>. Terrain 1600m<sup>2</sup>. Garages à Jouy-sur-Morin

A Jouy-sur-Morin (77320) cette maison briarde de 123 m<sup>2</sup> environ. Elle se compose : entrée, séjour, cuisine, dégagement, salle de bains, chambre, WC séparé. Cave, chaufferie. Garage avec espace atelier. 2ème Garage. Étage : palier : 3 chambres, salle d'eau, WC séparé. Sous combles : grenier aménageable. Extérieurs : Terrain de 1600 m<sup>2</sup> environ avec des dépendances + Grand atelier. Terrasse. Taxe foncière 682 €/an. A visiter sans tarder !  
DPE : E/C. Réf : 1335

**175 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugeoisimmobilier.com](http://www.ericvaugeoisimmobilier.com)



### NOUVEAUTÉ



#### Appart F2 en RDC. Parking. Proche Gare Coulommiers

Bel appartement en rdc de type F2 de 56.50 m<sup>2</sup> environ dans une petite résidence récente de 2012 idéalement situé tout proche de la gare de Coulommiers. Entrée avec placard, grand séjour lumineux, cuisine aménagée ouverte, dégagement, sde avec WC. Buanderie. Grande chambre. Equipements : fenêtres double vitrage. Chauffage éco par convecteurs électriques. Production d'eau chaude par ballon électrique. Internet très haut débit par FIBRE. Raccordé au tout-à-l'égout conforme. Extérieur : place de parking dans la cour de la copro fermée par digicode avec portillon et portail motorisé. Taxe foncière de 818€/an. Charges de copro de 948€ par an soit 237€ par trimestre en moyenne avec eau «comprise». DPE : D/B. Réf : 1223

**175 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugeoisimmobilier.com](http://www.ericvaugeoisimmobilier.com)



### NOUVEAUTÉ en EXCLUSIVITÉ



#### Maison 190m<sup>2</sup>. Terrain 1000m<sup>2</sup> sur Mauperthuis (77120)

A quelques minutes de Coulommiers cette belle et grande maison Briarde de 190 m<sup>2</sup> environ. Entrée avec placard, grand séjour lumineux avec mezzanine, cuisine aménagée et équipée ouverte sur salle à manger, chambre, salle d'eau avec WC. Chaufferie. Étage : dégagement, 3 chambres, salle de bains avec WC. Equipements : fenêtres PVC double vitrage. Chauffage central par chaudière avec production d'eau chaude. Assainissement individuel. Internet très haut débit par FIBRE (raccordable). Extérieurs : grand terrain de 1000 m<sup>2</sup> environ plat, clos, au calme et sans vis-à-vis. Double garage. Taxe foncière de 1900 €/an. Très bon état général.  
DPE : E/D. Réf : 1177

**279 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugeoisimmobilier.com](http://www.ericvaugeoisimmobilier.com)



### NOUVEAUTÉ en EXCLUSIVITÉ



#### Appart T2 49m<sup>2</sup>. Balcon. Parking. Centre-ville Bussy-Saint-Georges

A deux pas du centre-ville de Bussy-Saint-Georges (77600) proche du RER A, bel appartement lumineux exposé plein sud de type F2 de 49 m<sup>2</sup> environ au premier étage d'un immeuble sécurisé avec une place de parking privative en sous-sol (boxable). Entrée avec placards, séjour lumineux ouvert sur cuisine aménagée et équipée, dégagement, chambre, salle d'eau avec grande douche et meuble vasque, WC séparé. Balcon. Equipements : fenêtres PVC double vitrage. Volets roulants motorisés. Chauffage central et production d'eau chaude par chaudière gaz de ville indépendante. DPE : D/D. Réf : 1306

**220 000€**

Consultez l'évolution des prix sur notre site [www.ericvaugeoisimmobilier.com](http://www.ericvaugeoisimmobilier.com)



## COMMENT ENTRETENIR ET PRÉPARER SON JARDIN A L'AUTOMNE ?

L'automne est une saison clé pour les jardiniers, car elle prépare le terrain pour les saisons à venir tout en offrant une dernière explosion de couleurs avant l'hiver. Voici un guide pour savoir quoi faire dans votre jardin en automne afin de maximiser sa santé et sa beauté pour les mois à venir.

### 1. Ratisser les feuilles mortes

Les feuilles mortes qui tombent sur votre pelouse doivent être ramassées régulièrement. Elles peuvent asphyxier le gazon en empêchant la lumière de passer et en créant un terrain humide favorable aux maladies fongiques. Utilisez ces feuilles pour composer du paillis ou pour enrichir votre compost.

### 2. Planter des bulbes de printemps

L'automne est la période idéale pour planter des bulbes qui fleuriront au printemps comme les tulipes, les jonquilles, les crocus ou les jacinthes. Plantez-les dans un sol bien drainé, à environ trois fois la profondeur de leur taille. Ces bulbes s'enracineront pendant l'hiver et donneront des fleurs éclatantes dès les premiers jours du printemps.

### 3. Diviser les vivaces

Si certaines de vos plantes vivaces comme les iris ou les hostas sont devenues trop grandes, c'est le moment idéal pour les diviser. Cela les rajeunit et vous permet de multiplier vos plants pour remplir d'autres parties de votre jardin.

### 4. Protéger les plantes sensibles au froid

Certaines plantes, notamment les plus exotiques ou fragiles, nécessitent une protection contre les premières gelées. Vous pouvez utiliser du paillis, des voiles d'hivernage ou encore rentrer les plantes en pot dans un abri ou une serre.

### 5. Tondre une dernière fois et aérer la pelouse

Avant que l'hiver ne s'installe, tondez votre pelouse une dernière fois en réglant votre tondeuse à une hauteur un peu plus haute que d'habitude. Profitez-en aussi pour aérer votre sol, ce qui permettra aux racines de mieux respirer et d'absorber les nutriments pendant l'hiver.

### 6. Taille des arbustes et arbres

L'automne est aussi le bon moment pour tailler les arbres et les arbustes, surtout ceux qui fleurissent au printemps, comme les rosiers. Retirez les branches mortes ou malades, ainsi que celles qui encombrant la forme naturelle de la plante. Pour les arbres fruitiers, la taille permettra de stimuler la production l'année suivante.

### 7. Enrichir le sol

L'automne est parfait pour nourrir le sol en y ajoutant du compost bien décomposé ou du fumier. Cela apportera des nutriments qui se diffuseront lentement tout au long de l'hiver, préparant le terrain pour des cultures vigoureuses au printemps.

### 8. Semer des engrais verts

L'utilisation d'engrais verts comme la phacélie, la moutarde ou la vesce est une excellente solution pour enrichir naturellement votre sol. Ils protègent le sol de l'érosion, l'aèrent et l'enrichissent en azote.

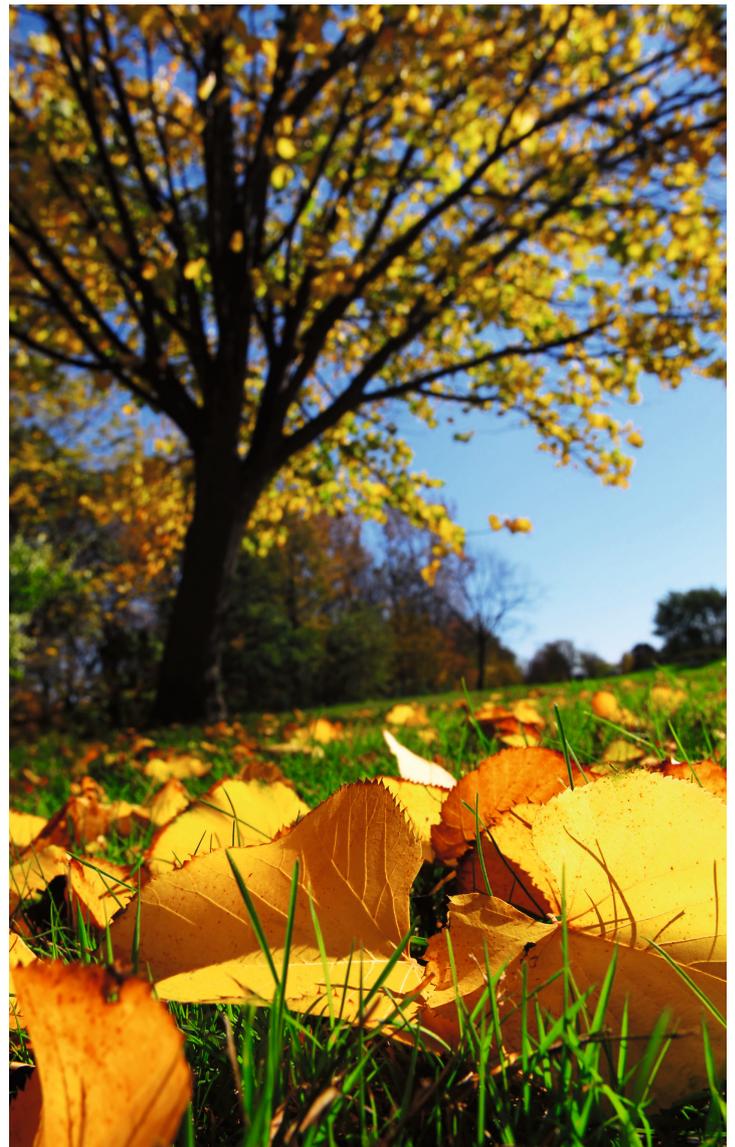
### 9. Préparer les outils pour l'hiver

C'est le moment de nettoyer, aiguiser et ranger vos outils de jardin. Un bon entretien prolonge leur durée de vie et vous garantit un matériel en bon état pour le printemps suivant.

### 10. Attirer les oiseaux et la faune

L'automne est aussi une période où la faune de votre jardin a besoin d'un coup de pouce. Pensez à installer des mangeoires et des nidoirs pour les oiseaux. Cela les aidera à trouver de la nourriture pendant les mois froids, tout en égayant votre jardin.

En suivant ces quelques conseils, vous optimiserez non seulement la beauté de votre jardin en automne, mais vous le préparerez aussi pour des saisons à venir prospères.



# TELECHARGEZ L'APPLICATION

et

## GAGNEZ jusqu'à 3000 €

en me mettant en relation avec des  
propriétaires vendeurs !



VOTRE AMI, VOTRE VOISIN, UN PROCHE DE  
VOTRE ENTOURAGE SOUHAITE METTRE SON BIEN  
EN VENTE ? TELECHARGEZ L'APPLICATION



**Éric VAUGEOIS**  
immobilier

**AGENCE MEMBRE**

**interkab**<sup>®</sup>

Interkab, la Communauté des agents immobiliers indépendants.

**+ de 8 000 Agences immobilières membres Interkab  
+ de 45 000 Professionnels de l'immobilier actifs**



Interkab est désormais une vraie communauté d'agents immobiliers qui a pour but d'encourager la collaboration entre les utilisateurs. L'objectif est de permettre à votre agent immobilier de répondre au mieux à vos attentes, que vous soyez vendeur ou acquéreur d'un bien immobilier.



## AGENCE MEMBRE



Notre agence est désormais **membre du Fichier Amépi**.  
Nous travaillons en étroite collaboration au sein de ce fichier afin de répondre encore mieux à vos attentes et surtout de réaliser votre transaction immobilière dans les meilleures conditions tout en respectant l'ensemble de vos demandes et projets.



**Nous confiez la vente de votre bien immobilier** en signant un mandat exclusif dans notre agence, c'est bénéficier de la force de vente de l'ensemble des collaborateurs de toutes les agences membres du fichier Amépi GRAND MORIN, en ayant un seul interlocuteur au sein de notre équipe dédié à votre projet. **Vous gagnez du temps !**

**Vous recherchez un bien à la vente**, l'un de nos collaborateurs pourra vous proposer l'ensemble des biens qui vous correspondent mis à la vente et disponibles dans chaque agence membre du fichier. **Vous gagnez du temps !**



## SERVICE DE LOCATION

### Confiez Votre Bien à des Experts de la location



A la recherche d'un locataire idéal sans les tracas ?  
Faites confiance à notre agence immobilière pour maximiser le potentiel de votre propriété en la mettant en location.

Notre équipe d'experts dédiés prend en charge chaque étape, depuis la valorisation de votre bien jusqu'à la signature du contrat de location. Profitez d'une visibilité accrue grâce à notre réseau étendu, garantissant que votre propriété attire l'attention qu'elle mérite.

Nous comprenons l'importance de trouver le locataire parfait. C'est pourquoi nous utilisons des méthodes novatrices pour évaluer les profils, assurant une correspondance harmonieuse entre propriétaires et locataires. Notre engagement envers votre tranquillité d'esprit reflète dans notre approche transparente et professionnelle.

Libérez-vous du stress de la gestion locative. Optez pour une solution complète avec notre agence immobilière, là où la location devient une expérience sans souci, pour vous et pour vos futurs locataires.

## SERVICE DE GESTION LOCATIVE



Votre propriété mérite une gestion impeccable, et c'est là que notre agence immobilière excelle. Avec notre service de gestion immobilière, laissez-nous prendre soin des détails pour que vous puissiez profiter pleinement de votre investissement.

Notre équipe expérimentée s'occupe de tout, de la recherche de locataires fiables à la gestion quotidienne des opérations. Maximisez les rendements tout en minimisant les préoccupations, grâce à notre approche transparente et proactive.

Nous mettons en œuvre des pratiques de gestion modernes et efficaces, utilisant la technologie pour simplifier les processus et assurer une communication fluide.

Restez informé à chaque étape, avec la tranquillité d'esprit que votre propriété est entre des mains expertes.

Faites le choix de la sérénité. Optez pour notre service de gestion immobilière et découvrez une nouvelle dimension de l'investissement immobilier, où chaque détail est pris en charge pour vous permettre de profiter pleinement de votre patrimoine.

# ATTESTATION

DÉMARCHE QUALITÉ OPINION SYSTEM

ERIC VAUGEOIS IMMOBILIER

✓ Transaction Immobilière

Adhérent n° 15755 depuis le 14/11/2022



## INDICES DÉTAILLÉS DEPUIS LE 10 OCTOBRE 2023

✓ Opinion System atteste l'exactitude des résultats ci-dessous :



Niveau de **SATISFACTION** clients



Niveau de **RECOMMANDATION** clients

### CRITÈRES D'ÉVALUATION

NOTE SUR 10

ACCUEIL GÉNÉRAL	10,0
QUALITÉ SERVICE / PRESTATION	10,0
COMPÉTENCE INTERLOCUTEUR	9,9
ACCOMPAGNEMENT SUIVI FINAL	10,0
RAPPORT QUALITÉ / HONO	9,9



Opinion System est un organisme indépendant de sondage et d'opinion spécialisé dans les avis clients. Les données recueillies font l'objet d'un contrôle strict afin de délivrer une information objective, fiable et transparente.

Pour plus d'informations retrouvez nous sur : [www.opinionsystem.fr](http://www.opinionsystem.fr)



## Vendeurs & Acquéreurs

Signez votre compromis de vente  
gratuitement de chez vous  
avec l'agence  
**ERIC VAUGEOIS Immobilier**

# CE SONT NOS CLIENTS QUI EN PARLENT LE MIEUX

- Kenza Eyei Ekambi**  
★★★★★ 17/07/2024 à 14:00  
Je suis très reconnaissante d'avoir rencontré Éric VAUGEUIS, qui m'a accueillie à Coulommiers en me trouvant le logement parfait avec l'aide et l'accompagnement qui va avec. Il est très souriant, il a la joie de vivre, est très professionnel et je recommande ABSOLUMENT. Merci beaucoup.  
VOIR LA RÉPONSE
- virginie delisle**  
★★★★★ 01/06/2024 à 10:28  
Je recommande parfaite transaction  
VOIR LA RÉPONSE
- Carlo Lamto**  
★★★★★ 03/02/2024 à 07:08  
Madame Bagattin notre agent immobilier a été au Top, une grande professionnelle, attentive et rigoureuse.  
Monsieur Vaugeois est très impliqué et très professionnel, il a fait pour le mieux pour trouver une maison bien agréable et moderne pour mes enfants et leurs mère.  
Une très belle équipe de Pro !!!
- Angelique Dessailly**  
★★★★★ 18/11/2023 à 16:56  
Rapide, efficace, au top ! Merci Léontine ;-)
- Lydie LAURENT**  
★★★★★ 29/09/2023 à 09:22  
Une équipe professionnelle et humaine. Un grand merci !
- Martine Vaugeois**  
★★★★★ 23/09/2023 à 14:54  
Agence très professionnelle, je recommande absolument !
- Laetitia Laplanche**  
★★★★★ 23/09/2023 à 13:50  
Super agence !  
Je vous la recommande très pro.  
Eric VAUGEUIS est un super agent professionnel.
- Michaëlle AINÉ**  
★★★★★ 21/09/2023 à 20:42
- Stéphane Mortas**  
★★★★★ 23/08/2023 à 19:19  
Le site permet de bien visualiser les biens grâce a de très belles photos.
- Olga Brites**  
★★★★★ 14/06/2023 à 19:02  
Aucun professionnalisme vraiment déçu nanque de dialogue juste recevoir sa com vraiment déçu
- Joan RENOVAT**  
★★★★★ 27/05/2023 à 20:03  
Un accueil au top !!!!!
- MB RECORDS**  
★★★★★ 27/05/2023 à 19:59  
Service clients incroyable. Personnel à l'écoute.  
Je recommande.
- Robin Saintemarie Jaggi**  
★★★★★ 27/05/2023 à 19:46  
Merci à l'agent immobilier Sidney pour sa gentillesse
- Karine Couenon**  
★★★★★ 02/06/2023 à 20:38  
Merci à vous Mr Éric VAUGEUIS grâce à vous et en partenariat avec la radio oxygène de la seine et marne j'ai gagné 1 IPAD. 😊😊  
Moment que je ne suis pas prête d'oublier.
- Artur Antonio**  
★★★★★ 23/05/2023 à 17:24  
L'agent immobilier qui travail avec lui et très fort en plus il connaît très bien la région et il a vendu ma maison en 1mois merci encore à lui
- Christelle Spiquel**  
★★★★★ 22/05/2023 à 19:06  
Je recommande cette agence et je remercie denis pour sa gentillesse et son professionnalisme. Il a réussi à vendre ma maison très vite et au prix demander
- Fred Martin'Hush**  
★★★★★ 16/05/2023 à 11:17  
Mr Vaugeois à toujours été à notre écoute au sujet de notre projet même si nous ne sommes pas allé au bout de celui-ci.  
Nous lui en sommes reconnaissant.  
N'hésitez pas à venir vers lui afin de trouver le futur toit qui vous abritera. 😊  
Frédéric et Raymond le papa.
- Nico Nico**  
★★★★★ 18/04/2023 à 15:19  
Appelé, ce jour de très bon conseils.  
Sans hésiter,  
Éric vaugeois immobilier 👍
- sumeyra ozdemir**  
★★★★★ 27/03/2023 à 07:40  
Une des meilleures visites que j'ai réalisé, agent très professionnel, à l'écoute et donne de bon conseils. Je recommande !
- LUC LUCKY**  
★★★★★ 21/03/2023 à 19:34  
Agent immobilier sympa. A l'écoute. La maison visitée nous plaisait beaucoup mais un budget travaux, nous a bloqué. Dommage.
- Olivia D.**  
★★★★★ 21/03/2023 à 19:05  
Visite effectuée avec Mr VAUGEUIS :  
A l'écoute et très réactif, il prends le temps de répondre à toutes vos interrogations.  
Je recommande fortement
- Herve Pouillon**  
★★★★★ 09/03/2023 à 08:10  
Eric vaugeois est professionnel, il sera à votre écoute pour l'achat de votre maison, il pourra vous conseiller si vous avez des difficultés pour avoir un crédit, il sera à vos côtés jusqu'à la signature chez le notaire.  
Merci.
- cecile bense**  
★★★★★ 23/02/2023 à 19:06  
Mr Vaugeois est très réactif, de très bon conseils et sait se rendre disponible !!! 24h après lui avoir confié notre maison nous recevions une offre au prix. Je recommande !!!

**FAISONS CONNAISSANCE !  
A BIENTÔT DANS NOTRE AGENCE !**