

**5 pièces 129 m2**

**Prix honoraires inclus :  
241 501.00 €**

Honoraires : 5 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence : 230 000 €

\*Honoraires à la charge de l'acheteur

10 min de Sens

Maison



A 1H30 de PARIS et 10 minutes de SENS, charmante LONGERE de 129m2 sur son jardin paysager de 2402m2 sans vis a vis.

Elle se compose au rez-de-chaussée, d'une entrée, d'un agréable séjour lumineux de 40m2 (avec cheminée et insert) , ouvrant sur le jardin, d'une cuisine indépendante aménagée et équipée complétée d'une buanderie cellier, d'une salle d'eau avec wc.

A l'étage, vous découvrirez une grande pièce palière desservant d'un côté une chambre et de l'autre deux chambres, une salle de bain, un wc avec lave-mains.

Attenant à la maison, chaufferie (pompe à chaleur Air eau) et cave voûtée en dessous.

Grand garage de 40m2 accessible depuis le cellier.

Exposée sud, la maison est lumineuse, entourée de son jardin paysager clos avec marronnier centenaire et arbres fruitiers, sans vis à vis.

Géographiquement parfaitement située à 10 minutes de Sens et de la gare avec ses directs pour Paris, 5 minutes de Saint-Valérien et de son marché le samedi matin. 5 minutes de l'autoroute A19 qui permet de rejoindre L'A6 et L'A5.

Belles ballades à faire à pied ou en vélo depuis la maison.

Consommation énergétique entre 1670 et 2330 Euros en 2023

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques.

- Nombre de pièces : 5

*Votre contact*



**Mme LEFORT Corinne**

**03 86 65 20 58**

Solis - leigniel immobilier - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS

Email : [franck.lambert@leignielimmobilier.com](mailto:franck.lambert@leignielimmobilier.com) - Site Internet : [www.leigniel-immobilier.com](http://www.leigniel-immobilier.com)

Tél : 03 86 65 20 58 ou 03 86 65 20 58

Numéro RCS : RCS SENS 345545946 - Carte Professionnelle : CPI 8902 2018 000 02

- Nombre de chambres : 3
- Surface habitable : 129 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 2402 m<sup>2</sup>
- Année de construction : 1860
- Montant taxe foncière : 594.00 €
- Distance de la gare : 10 minutes
- Distance entrée autoroute : 5 minutes
- Distance des commerces : 10 minutes
- Lumineux : Oui
- Calme : Oui
- Orientation : sud
- Alarme : Oui
- VMC : Oui
- Internet : Connexion haut débit ADSL
- Jardin clos : Oui
- Puit : Oui
- Garage : Oui
- Nombre de places : 2
- Couverture : Bourgogne
- Etat couverture : Bon
- Chauffage : Pompe à chaleur
- Cuisine indépendante : Oui
- Cuisine aménagée : Oui
- Cuisine équipée : Oui
- Cheminée : Oui
- Vitrage : Double
- Fosse septique : Oui
- Pompe à chaleur : Oui
- Nombre de bureau : 1
- Nombre de salon/séjour : 1
- Nombre de buanderie : 1
- Nombre de cave : 1
- Nombre de garage : 1
- Nombre de salle de bain : 1
- Nombre de salle d'eau : 1
- Nombre de WC : 2
- Nombre de cuisine : 1
- Entree : 2 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- sejour salon : 40 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
cheminée et insert
- cuisine independante ameenagee et equipee : 10 m<sup>2</sup>  
(Rez-de-chaussee)
- buanderie : 3 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- salle d'eau avec wc : 4 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- garage : 40 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- palier : 3 m<sup>2</sup> (1er etage)  
parquet, placard. et piece bureau a la suite de 11m<sup>2</sup>
- chambre 1 : 11.83 m<sup>2</sup> (1er etage)  
moquette
- chambre 2 : 10.8 m<sup>2</sup> (1er etage)  
parquet
- chambre 3 : 10.8 m<sup>2</sup> (1er etage)

Solis - leigniel immobilier - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS

Email : [franck.lambert@leignielimmobilier.com](mailto:franck.lambert@leignielimmobilier.com) - Site Internet : [www.leigniel-immobilier.com](http://www.leigniel-immobilier.com)

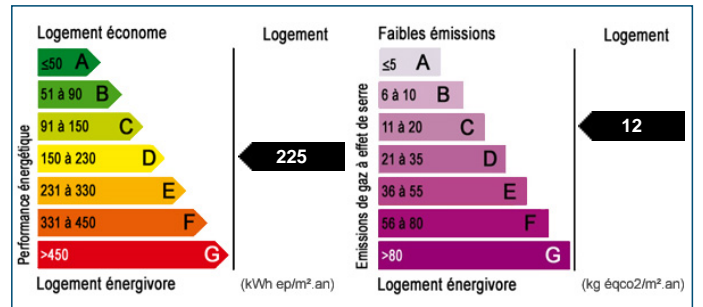
Tél : 03 86 65 20 58 ou 03 86 65 20 58

Numéro RCS : RCS SENS 345545946 - Carte Professionnelle : CPI 8902 2018 000 02

parquet

- salle de bain : 5 m<sup>2</sup> (1er etage)

- wc avec lave-mains : 1 m<sup>2</sup> (1er etage)



Les surfaces doivent être considérées en m<sup>2</sup> environ, document non contractuel.

Solis - leigniel immobilier - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS

Email : [franck.lambert@leignielimmobilier.com](mailto:franck.lambert@leignielimmobilier.com) - Site Internet : [www.leigniel-immobilier.com](http://www.leigniel-immobilier.com)

Tél : 03 86 65 20 58 ou 03 86 65 20 58

Numéro RCS : RCS SENS 345545946 - Carte Professionnelle : CPI 8902 2018 000 02