

# VILLA sur son jardin de 1370 m<sup>2</sup> avec une vue feerique - SENS

Référence 240626LS

**5 pièces 115 m<sup>2</sup>**

**Prix honoraires inclus :  
339 000.00 €**

Honoraires : 4.31 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence : 325 000 €

\*Honoraires à la charge de l'acheteur

District de SENS

Maison



SOUS COMPROMIS ... MERCI DE VOTRE  
CONFIANCE...

Que diriez-vous d'une sieste à l'ombre de la pergola en contemplant l'étang de la Ballastière.

Édifiée en 2012, au centre d'un jardin de 1370 m<sup>2</sup>, cette VILLA de 115m<sup>2</sup> sur sous-sol bénéficie d'une vue exceptionnelle et dominante sur la plus belle zone naturelle du district.

A l'abri des regards, de belles allées en béton drainant permettent d'accéder au garage et à l'entrée. Cette dernière dispose d'un grand placard à office de vestiaire et dessert un grand séjour de 34 m<sup>2</sup> ouvrant par large baie vitrée sur une terrasse ombragée par une pergola. La cuisine de 14,50m<sup>2</sup>, à la suite, est bien aménagée et équipée. Elle vous permet grâce à sa porte-fenêtre de prendre les petits déjeuners en contemplant le paysage et de saluer les canards.

Un dégagement dessert trois belles chambres équipées d'un placard, une salle de bain avec douche et lavabo double vasque, un WC avec lave main.

Un escalier, équipé d'un monte escalier, permet d'accéder à un sous-sol de 115 m<sup>2</sup> comprenant une chambre d'appoint, un wc lave main, un cellier suivi d'une cave, une buanderie chaufferie, un atelier et un vaste garage de 68 m<sup>2</sup> avec porte télécommandée et portillon.

Cette construction, classée RT 2012, bénéficie d'une isolation renforcée, d'un chauffage au sol par chaudière gaz, et d'un ballon thermodynamique, de volets roulants électriques côté sud, d'une pergola en aluminium laqué avec rideau d'occultation, d'une citerne d'eau pluviale

*Votre contact*



**Mr SINEAU Laurent**

**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 06 16 47 62 22

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

avec pompe, d'un portail motorisé et d'un deuxième portail permettant de garer un camping-car. Un Visiophone et alarme sécurisent la maison.

Très beau jardin clos, paysager et fleuri entourant la maison sur 1370m<sup>2</sup>, sans vis-à-vis, avec cabanon extérieur, et accès sécurisé sur le parc, 3 mètres plus bas pour le jogging du matin.

Commerces principaux à quelques minutes à pied. Sens à 4mn en voiture.

Parfait état général et vue véritablement unique.

Nombreuses photos et renseignements sur notre site.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard autour de euros en 2021 (diags en cours)

**DPE non renseigné.**

- Nombre de pièces : 5
- Nombre de chambres : 4
- Surface habitable : 115 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 1370 m<sup>2</sup>
- Année de construction : 2013
- Montant taxe foncière : 1 979.00 €
- Distance de la gare : 8mn
- Distance entrée autoroute : 8mn
- Distance des commerces : 5 mn à pied
- Distance centre commercial : 4mn
- Parc : Oui
- Lumineux : Oui
- Calme : Oui
- Quartier résidentiel : Oui
- Orientation : SUD
- Alarme : Oui
- Vidéophone : Oui
- VMC : Oui
- Internet : Fibre Optique
- Jardin clos : Oui
- Abri de jardin : Oui
- Puit : Oui
- Garage : Oui
- Parking : Oui
- Nombre de place de parking : 1
- Nombre de places : 3
- Couverture : Tuile mécanique
- Etat couverture : Bon
- Chauffage : Gaz
- Cuisine indépendante : Oui
- Vitrage : Double
- Tout à l'égout : Oui

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 06 16 47 62 22

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

- Nombre de salon/séjour : 1
- Nombre d'atelier : 1
- Nombre de buanderie : 1
- Nombre de cave : 1
- Nombre de garage : 1
- Consommation électrique : 800
- Consommation chauffage : 800
- Nombre de niveaux : 2
- Sous-sol : Oui
- Nombre de salle de bain : 1
- Nombre de WC : 2
- Nombre de terrasse : 1
- Nombre de cuisine : 1
- garage : 68 m<sup>2</sup> (Sous-sol)  
15 m de long et atelier de 23m<sup>2</sup>
- cellier et buanderie : 20 m<sup>2</sup> (Sous-sol)  
wc et lave main

-  
entrÃ©e : 5 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)

- salon

salon : 34 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)

Donnant sur la terrasse de 25m<sup>2</sup> avec pergolas

- cuisine amenee equipee : 14.4 m<sup>2</sup>

(Rez-de-chaussee)

- degagement : 7 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)

et wc lave main de 2m<sup>2</sup>

- 3 chambres avec placards : 0 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)

12.12m<sup>2</sup>, 12.40m<sup>2</sup> et 12.65 m<sup>2</sup>

- salle de bains avec douche : 8 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)

- piece

isolÃ©e : 7.55 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)

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 06 16 47 62 22

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