

# MAISON BOURGEOISE - SENS

Référence 240720CL

**9 pièces 212 m<sup>2</sup>**

Prix honoraires inclus :  
**495 000.00 €**

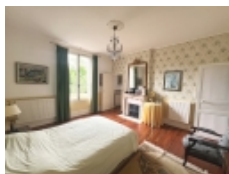
Honoraires : 5.32 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence : 470 000 €

\*Honoraires à la charge de l'acheteur

VILLENEUVE SUR YONNE

Maison



VILLENEUVE-SUR-YONNE, bourg historique situé à 1H30 de PARIS, belle MAISON BOURGEOISE de 212m<sup>2</sup> sur son superbe jardin paysager de 1100m<sup>2</sup> donnant sur les promenades.

Par une passerelle donnant sur les promenades ombragées tilleuls ou par rue, vous accéderez à la cour d'accueil de la propriété.

Un premier corps de bâtiment fut édifié, dans les années 1850 au moment de l'arasement des remparts de la ville, sur les bases de la Tour Roland datant du 12ème siècle. Le second corps de bâtiment a été construit dans les années 1900.

L'entrée principale qui relie les deux corps de bâtiments dessert une cuisine indépendante aménagée et équipée ouvrant sur une véranda avec une vue magnifique sur les environs. Un palier en carreaux de ciment vous mènera au séjour salon lumineux de 34m<sup>2</sup> avec cheminée s'ouvrant sur un grand balcon qui surplombe le jardin.

A l'étage, le palier dessert trois chambres spacieuses parquetées dont deux s'ouvrent sur un petit balcon offrant une vue à 180° sur les environs, une salle d'eau avec wc, une quatrième chambre au dernier étage.

L'entrée principale dessert également le second corps de bâtiment comprenant un bureau, une suite parentale de 27m<sup>2</sup> baignée de lumière, une buanderie et une seconde entrée. A l'étage, une cinquième chambre.

Passons au jardin auquel on peut accéder soit par un escalier situé sur la terrasse ou par la passerelle. Ce

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

jardin exposé sud arboré, situé à l'emplacement des anciens fossés est parcouru par le rû et avec lavoir.

Une cave voûtée et gravillonnée située dans le bas de la Tour Roland protégée. Un parking et un garage complètent la propriété.

Emplacement exceptionnel, propriété totalement rénovée, jouissance d'un jardin avec bail accordé par la commune (loyer de 237.29 Euros pour l'année 2022)

Calme complet, situé à deux pas des commerces, des écoles, collège et des bords de l'Yonne, gare à pied à 15 minutes.

Nombreuses autres photos à l'agence sur demande

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)

**DPE vierge.**

- Nombre de pièces : 9
- Nombre de chambres : 5
- Surface habitable : 212 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 1100 m<sup>2</sup>
- Montant taxe foncière : 2 398.00 €
- Distance de la gare : 15 minutes à pied
- Distance centre-ville : 5 minutes à pied
- Distance des commerces : 5 minutes à pied
- Distance école maternelle : 5 minutes à pied
- Distance école primaire : 5 minutes à pied
- Distance collège : 5 minutes à pied
- Lumineux : Oui
- Calme : Oui
- Orientation : est -ouest
- Alarme : Oui
- Interphone : Oui
- Vidéophone : Oui
- VMC : Oui
- Internet : Connexion haut débit ADSL
- Jardin clos : Oui
- Garage : Oui
- Parking : Oui
- Nombre de places de parking : 3
- Nombre de place : 1
- Couverture : Schingle
- Etat couverture : Bon
- Chauffage : Gaz
- Cuisine indépendante : Oui
- Cuisine aménagée : Oui
- Cuisine équipée : Oui
- Cheminée : 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

- Vitrage : Double
- Tout à l'égout : Oui
- Nombre de bureau : 1
- Nombre de mezzanine : 1
- Nombre de salon/séjour : 1
- Nombre de buanderie : 1
- Nombre de cave : 1
- Nombre de garage : 1
- Nombre de greniers : 2
- Sous-sol : Oui
- Grenier : Oui
- Nombre de suite parentale : 1
- Nombre de salle de bain : 1
- Nombre de salle d'eau : 1
- Nombre de WC : 3
- Nombre de terrasse : 1
- Nombre de balcon : 1
- Nombre de cuisine : 1
- chaufferie : 10 m<sup>2</sup> (Sous-sol)
- Entree principale : 14 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
tomette, accès terrasse
- cuisine independante amenee et equipee : 14.15 m<sup>2</sup>  
(Rez-de-chaussee)  
tomettes
- veranda : 5.86 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- degagement : 5.86 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- wc avec lave main : 1 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- vestibule : 3 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
tomettes
- palier : 8.19 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
carreaux de ciment
- sejour salon : 34 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
parquet, cheminee, ouvrant sur la terrasse
- bureau : 13.2 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
parquet
- suite parentale : 27 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
chambre parquet 19, salle de bain avec douche  
7.75m<sup>2</sup>, wc separe
- buanderie : 6.68 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
placard
- second entree : 18.83 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
tomettes
- palier : 6.29 m<sup>2</sup> (1er etage)  
parquet
- chambre 2 : 16.15 m<sup>2</sup> (1er etage)  
parquet, cheminee marbre, acces balcon
- chambre 3 : 13.19 m<sup>2</sup> (1er etage)  
parquet, dressing, cheminee marbre, acces au balcon
- chambre 4 : 13.88 m<sup>2</sup> (1er etage)  
parquet,
- salle d'eau avec wc : 8.85 m<sup>2</sup> (1er etage)
- mezzanine : 2 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 06 16 47 62 22

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

- grenier : 15 m<sup>2</sup> (1er etage)  
isole
- chambre 5 : 15.65 m<sup>2</sup> (1er etage)  
parquet
- chambre 6 : 14.94 m<sup>2</sup> (2eme etage)  
non chauffee
- garage : 15 m<sup>2</sup>

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

**Pour visiter ce bien, appelez au 03 86 65 20 58**