



# PROPRIETE AU BORD DE L'YONNE et son parc arboré de 8500m<sup>2</sup> - SENS

Référence 250213LS

**11 pièces 265 m<sup>2</sup>**

**Prix honoraires inclus :  
640 000.00 €**

Honoraires : 4.92 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence : 610 000 €

\*Honoraires à la charge de l'acheteur

Nord de l'Yonne

Maison



A 1h15 des portes de Paris, dans le nord de l'Yonne, cette agréable PROPRIETE et sa MAISON D'AMIS bénéficient d'un environnement calme et privilégié avec son PARC arboré de 8500 m<sup>2</sup> en BORD DE RIVIERE.

Erigée en zone NON inondable, la MAISON PRINCIPALE de 260 m<sup>2</sup>, entièrement rénovée, dispose d'un hall d'entrée desservant un spacieux salon de 55 m<sup>2</sup> avec fenêtres aux 4 expositions et porte fenêtre donnant sur la terrasse. (Chauffage au sol et cheminée Polyflam pour les soirées d'hiver). L'autre aile comprend une salle à manger familiale jouxtant une cuisine aménagée et équipée de 19 m<sup>2</sup>.

Un couloir dessert un grand bureau avec cheminée insert et un wc.

Toutes ces pièces bénéficient d'une porte-fenêtre ouvrant sur les terrasses.

Au premier étage par escalier revêtu de travertin et rampe en fer forgé : petit salon central desservant d'un côté 2 grandes chambres, une salle d'eau et un WC séparé et de l'autre côté, une chambre de passage et 2 autres chambres dont une avec dressing. Salle d'eau avec wc.

Magnifique vue sur la rivière ou sur le parc depuis chacune des chambres.

Depuis l'entrée, accès au sous-sol comprenant une lingerie buanderie (reliée au premier étage par un discret tuyau pour le linge), cave et grand sous-sol de rangement de 50 m<sup>2</sup>.

Depuis la cuisine, un passage couvert dessert la

*Votre contact*



**Mr SINEAU Laurent**

**03 86 65 20 58**

Leigniel immobilier sens - solis - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS

Email : [corinne.lefort@leignielimmobilier.com](mailto:corinne.lefort@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 340545946 - Carte Professionnelle : CPI 8902 2024 000 00

MAISON D'AMIS comprenant 2 chambres, une salle d'eau avec wc.

Le tout en parfait état avec des matériaux de qualité : L'aile Est, construite en 2007 en béton cellulaire isolant, volets roulants à commande centralisée pour le rez-de-chaussée, alarme avec caméras extérieures, fibre optique, chauffage pompe à chaleur par géothermie et ballon thermodynamique. Tout à l'égout.

Le porche d'accès motorisé vous permettra d'accéder par voie en béton désactivé au garage double situé à l'arrière de la propriété. Ce dernier, avec double porte automatique dispose de 2 ateliers et d'un premier étage sur sol béton permettant une éventuelle extension. Remise à usage de bûcher en retour.

Très beau parc clos de 8500 m<sup>2</sup>, plat, paysagé et arboré. Nombreux points d'eau desservis par pompe piquet et vaste verger comprenant tous les fruitiers dont vous rêvez, le tout sans vis-à-vis, parsemé de massif de bruyères.

Côté Rivière, possibilité de reprendre le bail pour bénéficier de 25 m de berge avec ses deux escaliers et son ponton pour mise à l'eau de vos canoës ou barque de pêche.

Quartier résidentiel, calme complet et accès direct sur le chemin de halage goudronné (sans issue) pour de belles promenades.

Bourgs tous commerces avec gare pour Paris à 5 minutes et autoroute A5 à 20 minutes.

Une opportunité unique d'acquérir un havre de paix en bord de rivière avec une vue imprenable.

Nombreuses photos et renseignements sur notre site (et photo de façade 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: B, 102 KW/m<sup>2</sup>/an et GES: A, 3 Kg/m<sup>2</sup>/an

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 1600 et 2300euros sur cout d'énergie 2021 à 2023

- Nombre de pièces : 11
- Nombre de chambres : 6
- Surface habitable : 265 m<sup>2</sup>

Leigniel immobilier sens - solis - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS

Email : [corinne.lefort@leignielimmobilier.com](mailto:corinne.lefort@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 340545946 - Carte Professionnelle : CPI 8902 2024 000 00

- Surface au sol : 300 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 8489 m<sup>2</sup>
- Année de construction : 1800
- Montant taxe foncière : 3 149.00 €
- Distance de la gare : 5mn
- Distance entrée autoroute : 20mn
- Distance centre-ville : 5mn
- Distance des commerces : 5mn
- Distance centre commercial : 7mn
- Parc : Oui
- Lumineux : Oui
- Calme : Oui
- Quartier résidentiel : Oui
- Orientation : Sud
- Alarme : Oui
- Interphone : Oui
- Vidéosurveillance : Oui
- Adoucisseur d'eau : Oui
- Internet : Fibre Optique
- Jardin clos : Oui
- Abri de jardin : Oui
- Puit : Oui
- Garage : Oui
- Parking : Oui
- Nombre de places de parking : 2
- Nombre de places : 2
- Couverture : Tuile plate
- Etat couverture : Bon
- Chauffage : Pompe À chaleur
- Cuisine équipée : Oui
- Cheminée : Oui
- Vitrage : Double
- Tout à l'égout : Oui
- Pompe à chaleur : Oui
- Nombre de bureau : 1
- Nombre de salle à manger : 1
- Nombre de salon : 1
- Nombre d'ateliers : 2
- Nombre de buanderie : 1
- Nombre de cave : 1
- Nombre de garages : 2
- T2 indépendant : Oui
- Consommation électrique : 3400
- Nombre de niveaux : 2
- Sous-sol : Oui
- Grenier : Oui
- Nombre de salle de bain : 1
- Nombre de salles d'eau : 2
- Nombre de WC : 4
- Nombre de terrasse : 1
- Nombre de cuisine : 1
- hall d'entree : 17 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)

Leigniel immobilier sens - solis - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS

Email : [corinne.lefort@leignielimmobilier.com](mailto:corinne.lefort@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 340545946 - Carte Professionnelle : CPI 8902 2024 000 00

et passage de 6m<sup>2</sup> avec vestiaire

- salon : 55 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)

Chauffage au sol, cheminee Polyflam.

- Salle a manger : 20 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- cuisine ameenagee equipee : 19 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)

acces maison 2 par passage couvert

- couloir et wc : 7 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)

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

- bureau : 19 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- palier : 11.3 m<sup>2</sup> (1er etage)

chauffage au sol, sol travertin

- couloir, wc , salle de bains : 17 m<sup>2</sup> (1er etage)

Salle de bains avec douche de 8 m<sup>2</sup> et wc séparé

- chambre 1 : 21 m<sup>2</sup> (1er etage)
- chambre 2 : 20 m<sup>2</sup> (1er etage)
- piece de passage et couloir : 14 m<sup>2</sup> (1er etage)

chambre d'appoint de 7m<sup>2</sup>

- chambre 3 : 7 m<sup>2</sup> (1er etage)
- chambre 4 : 18 m<sup>2</sup> (1er etage)

avec dressing

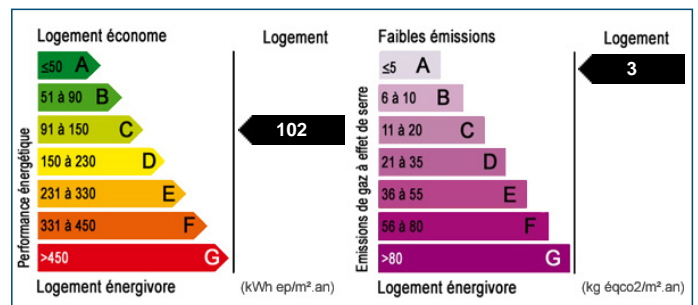
- salle d'eau avec wc : 3.2 m<sup>2</sup> (1er etage)

- MAISON D'AMIS : 30 m<sup>2</sup>

chambre 5 de 10m<sup>2</sup>, salle d'eau wc de 6m<sup>2</sup> et chambre de 13m<sup>2</sup>

- Bucher et local technique : 30 m<sup>2</sup>
- GARAGES : 77 m<sup>2</sup>

2 portes automatiques, 2 atelier et grenier de 77m<sup>2</sup>



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