

# MAISON SUR SOUS-SOL COMPLET - SENS

Référence 250322CL

**5 pièces 165 m<sup>2</sup>**

Prix honoraires inclus :  
**295 000.00 €**

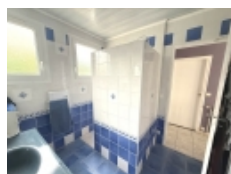
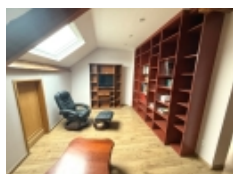
Honoraires : 4.98 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence : 281 000 €

\*Honoraires à la charge de l'acheteur

Sud de SENS

Maison



A 8 minutes au sud de SENS, charmante MAISON de 165m<sup>2</sup> sur sous-sol complet et son jardin paysager de 2400m<sup>2</sup> avec accès sur les bords de l'Yonne.

La maison se compose en rez-de-jardin, d'une entrée spacieuse, d'une chambre, d'une véranda de 16m<sup>2</sup> qui vous permettra de profiter tout au long de l'année du jardin, d'une chaufferie et d'un garage de 30m<sup>2</sup> avec porte automatique.

Quelques marches, vous mènerons à l'étage composé d'un séjour salon lumineux de 40m<sup>2</sup> avec insert à granulé et clim réversible ouvrant sur un balcon offrant une belle vue sur l'Yonne et le chemin de halage, une cuisine indépendante aménagée de marque avec accès au balcon, une chambre avec dressing, une salle d'eau et un wc.

Au dernier étage, le salon bibliothèque dessert deux chambres lumineuses et une salle d'eau avec bain remous et wc.

Le jardin paysager, agrémenté d'arbres fruitiers, offre un véritable havre de paix et un accès direct au chemin de halage, idéal pour de belles balades à pied ou à vélo. Un second garage, parfait pour un passionné de voitures, complète cette propriété.

Cette maison est un véritable cocon, offrant calme et luminosité, tout en étant idéalement située à seulement 5 minutes d'un centre commercial, d'une boulangerie et des écoles.

DPE en C, clim réversible, volets électriques et insert à granulés, pas de travaux à prévoir.

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)

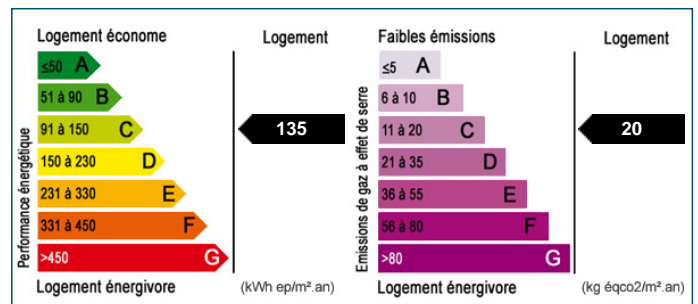
Tél : 03 86 65 20 58 ou 06 16 47 62 22

Numéro RCS : SENS 340545946 - Carte Professionnelle : CPI 8902 2024 000 00

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)

- Nombre de pièces : 5
- Nombre de chambres : 4
- Surface habitable : 165 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 2366 m<sup>2</sup>
- Année de construction : 1975
- Montant taxe foncière : 1 287.00 €
- Distance de la gare : 15 minutes
- Distance centre-ville : 15 minutes
- Distance centre commercial : 5 minutes
- Distance école maternelle : 5 minutes
- Distance école primaire : 5 minutes
- Lumineux : Oui
- Calme : Oui
- Orientation : sud
- Alarme : Oui
- Interphone : Oui
- VMC : Oui
- Internet : Fibre Optique
- Jardin clos : Oui
- Abri de jardin : Oui
- Puit : Oui
- Garage : Oui
- Nombre de places : 2
- Couverture : Tuile mécanique
- Etat couverture : Bon
- Chauffage : Fioul
- Cuisine indépendante : Oui
- Cuisine aménagée : Oui
- Cuisine équipée : Oui
- Cheminée : Oui
- Vitrage : Double
- Volets électriques : Oui
- Fosse septique : Oui
- Pompe à chaleur : Oui
- Nombre de salon/séjour : 1
- Nombre de buanderie : 1
- Nombre de sous-sol : 1
- Nombre de garages : 2
- Veranda : Oui
- Nombre de salle de bain : 1
- Nombre de salle d'eau : 1
- Nombre de WC : 3
- Nombre de balcon : 1
- Nombre de cuisine : 1
- chaufferie buanderie : 10 m<sup>2</sup> (Sous-sol)

- wc : 1 m<sup>2</sup> (Sous-sol)
- séjour salon : 40 m<sup>2</sup> (1er étage)  
ouvrant sur un balcon avec store bane
- cuisine indépendante aménagée et équipée : 9.7 m<sup>2</sup> (1er étage)  
accès au balcon, sol terrazzo
- chambre 1 : 10 m<sup>2</sup> (1er étage)  
dressing
- salle d'eau : 5.97 m<sup>2</sup> (1er étage)  
placard
- wc : 0.9 m<sup>2</sup> (1er étage)
- palier et salon : 15 m<sup>2</sup> (2ème étage)  
bibliothèque, parquet flottant
- chambre 2 : 14.2 m<sup>2</sup> (2ème étage)  
parquet flottant
- chambre 3 : 20 m<sup>2</sup> (2ème étage)  
parquet flottant, dressing
- salle de bain douche et wc : 12 m<sup>2</sup> (2ème étage)
- garage : 15 m<sup>2</sup> (Dépendance 1)
- Entrée : 17.18 m<sup>2</sup> (Rez-de-jardin)
- chambre 4 : 9.52 m<sup>2</sup> (Rez-de-jardin)
- veranda : 15.93 m<sup>2</sup> (Rez-de-jardin)  
cheminée à éthanol
- garage : 24.54 m<sup>2</sup> (Rez-de-jardin)  
fosse de vidage, porte automatique



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**

Leigniel immobilier sens - solis - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS  
 Email : corinne.lefort@leignielimmobilier.com - Site Internet : 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