

# BELLE PROPRIETE sur 2950m<sup>2</sup> de jardins - SENS

Référence 231107LS

**8 pièces 230 m<sup>2</sup>**

Prix honoraires inclus :  
**480 000.00 €**

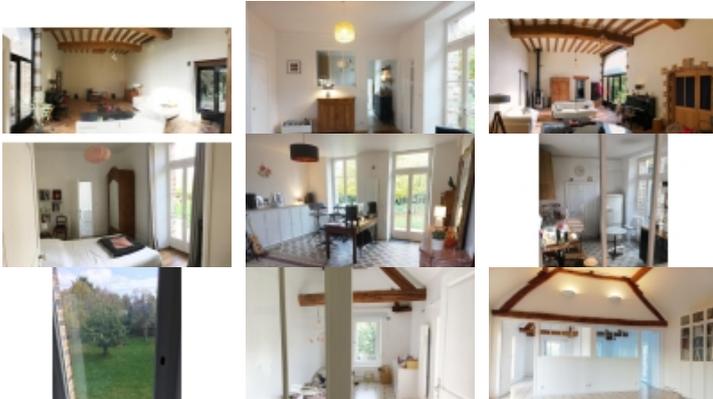
Honoraires : 5.03 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence : 457 000 €

\*Honoraires à la charge de l'acheteur

Nord de l'Yonne

Maison



*Votre contact*



**Mr SINEAU Laurent**

**03 86 65 20 58**

A 1h20 des portes de Paris, dans un village du nord de l'Yonne, bordée par de belles forêts, vous découvrirez le "CLOS SÉROTIN" : une belle PROPRIETE de 230m<sup>2</sup> et ses DÉPENDANCES, à l'abri des regards, sur son jardin clos de 3000 m<sup>2</sup>.

L'accès à la propriété se fait par un premier portail en fer forgé télécommandé et une allée de fins gravillons mène à la maison. Mais pour une voiture électrique, vous pouvez vous garer sous le porche fermé de 40 m<sup>2</sup> et recharger votre véhicule.

Ces deux accès mènent à un premier jardin clos de 400m<sup>2</sup> autour duquel réside le bâti.

La maison principale est exposée au sud, en face, des petites dépendances et le porche, de part et d'autre: la grange et un muret ouvert d'une porte en bois.

La maison, repensée par un architecte en 2002, offre au rez-de-chaussée 2 entrées, l'une en carreaux de ciment, l'autre parqueté. A la suite, un superbe salon séjour de 48m<sup>2</sup> avec poutres et sol en briques au calepinage travaillé, offre de belles vues sur les jardins grâce aux baies vitrées en aluminium laqué. Une cuisine aménagée et équipée, 2 chambres dont une de 25 m<sup>2</sup> avec un sol revêtu de superbes carreaux de ciment. Une salle de bain et un WC lave-main complète ce niveau. Toutes ces pièces de vie disposent de portes-fenêtres permettant de vous évader dans les jardins dès le printemps.

À l'étage, le palier distribue une vaste pièce lumineuse de 60 mètres carrés comprenant 2 chambres séparées par une cloison, chacune avec portes et verrières, un espace salle de bain wc à terminer, une petite chambre et un grand dortoir.

Rénovation complète de 2002 et 2018: isolation

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

renforcée, double vitrage, électricité, assainissement par MicroStation, toitures...

Domotique performante permettant de piloter le poêle à pellets et ses ventilations, les radiateurs électriques dernière génération, et, selon vos envies, l'éclairage du jardin à votre arrivée. Interphone et gâche électrique pour le porche et portail télécommandé pour l'accès voitures sur allée drainée et gravillonnée.

En retour d'aile, grange de 66 m<sup>2</sup> au sol, comprenant 3 pièces avec sol ciment ou tomettes et prérequis en électricité, en eau et ses évacuations. Grenier au-dessus .

Atelier, puits commun, souillardes et grand Porche de 40m<sup>2</sup> fermée d'une porte donnant sur la rue .

Très agréable jardin entourant la maison comprenant parking, potager, beau verger et jardin d'agrément, le tout pour 3000m<sup>2</sup> .

Terrasse sud et terrasse Nord complétées d'un cellier et d'une cave.

Calme complet, et départ vers la forêt entourant le village à 400 m de la maison.

Réouverture debut 2024 du bar restaurant du centre du village avec depot de pain et petite superette, bourgs tous commerce avec supermarché, et gare à 7 minutes.

Très belle ensemble réussi mêlant l'authenticité et le contemporain.

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 entre 3120 et 4280 euros en 2024. Classement D 233kw/m<sup>2</sup>/an et B 7 kgCO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/an.

**DPE non renseigné.**

- Nombre de pièces : 8
- Nombre de chambres : 6
- Surface habitable : 230 m<sup>2</sup>
- Surface au sol : 250 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 2905 m<sup>2</sup>
- Année de construction : 1830
- Montant taxe foncière : 965.00 €
- Distance de la gare : 7mn
- Distance des commerces : 7mn
- Distance centre commercial : 9mn
- Lumineux : Oui
- Calme : Oui
- Quartier résidentiel : 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 03 86 65 20 58

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

- Orientation : SUD
- Interphone : Oui
- Vidéophone : Oui
- Domotique : Oui
- Internet : Fibre Optique
- Jardin clos : Oui
- Puit : Oui
- Garage : Oui
- Parking : Oui
- Nombre de places de parking : 3
- Nombre de places : 2
- Couverture : Tuile plate
- Chauffage : Electrique
- Cuisine aménagée : Oui
- Cuisine équipée : Oui
- Cheminée : Oui
- Vitrage : Double
- Assainissement individuel : Oui
- Nombre de salon/séjour : 1
- Consommation électrique : 1500
- Consommation chauffage : 720 e de pellets
- Nombre de salle de bain : 1
- Nombre de salle d'eau : 1
- Nombre de WC : 2
- Nombre de terrasses : 2
- Nombre de cuisine : 1
- entree 1 : 8 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
verandas, et wc de 2m<sup>2</sup>
- entree 2 : 14 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- salon : 48 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- cuisine ameenagee : 10.75 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- chambre : 25.22 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- chambre 2 : 11 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- salle de bains avec WC : 6.6 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- Salle de jeux : 33 m<sup>2</sup> (1er etage)  
et salle d'eau à terminer de 5
- 2 chambres 3 et 4 : 26 m<sup>2</sup> (1er etage)  
16.5 et 13m<sup>2</sup>
- chambre 5 : 8.62 m<sup>2</sup> (1er etage)
- dortoirs : 26 m<sup>2</sup> (1er etage)
- DEPENDANCE : 66 m<sup>2</sup>  
3 pieces de passage
- PORCHE : 40 m<sup>2</sup>
- PETITES DEPENDANCES : 0 m<sup>2</sup>  
atelier de 9m<sup>2</sup>, 2 souillardes de 4m<sup>2</sup>, auvent de 15 m<sup>2</sup>,  
cave de 15m<sup>2</sup> et cellier.

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