

# Belle propriété bourguignonne rénovée - SENS

Référence 240120LS

**10 pièces 240 m<sup>2</sup>**

**Prix honoraires inclus :  
482 001.00 €**

Honoraires : 4.78 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence : 460 000 €

\*Honoraires à la charge de l'acheteur

Nord de l'yonne

Maison



1h20 de Paris, dans un joli village au nord de l'Yonne, très belle PROPRIETE BOURGUIGNONNE entièrement rénovée avec des matériaux de qualité, composée d'une maison de 220 m<sup>2</sup>, d'un studio d'amis indépendant, d'une grange attenante, sur son jardin clos de murs de 1460m<sup>2</sup>.

Derrière une belle grille en fer forgé, l'allée pavés de grès dessert les entrées de la maison et des dépendances.

Grande entrée avec penderie, vaste cuisine et salle à manger pour 45m<sup>2</sup>, comprenant une première cuisine avec plan granit et piano Lacanche et sa hotte, barbecue intérieur, cheminée et 2ème cuisine vitrée pour stockage et préparation. Accès à la double cave comprenant cellier et cave voutée depuis la salle à manger.

A la suite, très beau salon cathédrale de 40 m<sup>2</sup> clos d'une lumineuse verrière avec volet roulant athermique, chauffage au sol revêtu de marbre blanc. Cheminée du 18ème siècle, placard en boiserie dissimulant la télévision et les équipements audio.

Premier escalier en marbre, sécurisé par une rampe sur mesure en fer forgé, menant à une mezzanine et à l'étage.

Depuis l'entrée, un couloir dessert l'aile droite de la maison et comprend un grand dressing, 2 chambres de plain-pied, une salle de bain avec douche italienne et un wc.

Le deuxième escalier de l'entrée mène à une pièce palière avec coin bureau. Elle dessert une belle salle d'eau avec double vasque et robinetterie rééditée ainsi que trois belles chambres dont une ouvrant sur 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 - 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

mezzanine.

A l'extrémité de la maison, grange de 65 mètres carrés, fermée d'une belle double porte vitrée, comprenant chaufferie et buanderie.

Autre dépendance avec préau couvert pour 2 voitures et escalier menant à un agréable studio d'amis de 20 m<sup>2</sup> avec salle d'eau et wc.

Belle cour d'accueil revêtue de pavés, massif fleuri et arrosé automatiquement, petit chenil et grande terrasse dinatoire.

Agréable jardin clos avec pelouse et verger comprenant cerisiers, pommiers, pruniers, bordé d'un grand parc privé voisin.

Pompe piquet et puits, terrain piscinable, bûcher. Tout à l'égout disponible à divers endroits pour la création d'un pool house.

Quartier résidentiel, calme complet, rivière à 50 m à pied avec chemin de halage pédestre .

Bourgs tous commerce avec gare à 5 minutes et autoroute A5 à 20 minutes.

Très belle rénovation avec matériaux de qualité et grande qualité de finition, ensemble très agréable à vivre et pour accueillir.

Maison très bien isolée, Chauffage gaz de ville Viessmann à condensation de 2016.

DPE: C 157 kw/m<sup>2</sup>/ an et C 29kgCo<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> /ans.

Montant estimé de la facture énergétique entre 3200 et 4380 euros sur DPE 2025 sur prix d'Energie 2021 à 2023 et consommation réelle de 3139 \_\_EUR\_\_ de gaz en 2024.

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) (zone NON inondable)

**DPE non renseigné.**

- Nombre de pièces : 10
- Nombre de chambres : 6
- Surface habitable : 240 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 1457 m<sup>2</sup>
- Année de construction : 1870
- Montant taxe foncière : 1 919.00 €
- Distance de la gare : 5mn
- Distance entrée autoroute : 20mn
- Distance des commerces : 5mn
- Distance école primaire : 2mn

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

- Calme : Oui
- Quartier résidentiel : Oui
- Alarme : Oui
- Vidéophone : Oui
- Climatisation : Oui
- Internet : Fibre Optique
- Jardin clos : Oui
- Abri de jardin : Oui
- Arrosage automatique : Oui
- Puit : Oui
- Garage : Oui
- Nombre de places : 2
- Dépendance : Oui
- Type de dépendance : bucher
- Couverture : Tuile plate
- Etat couverture : Bon
- Chauffage : Gaz
- Cuisine équipée : Oui
- Cheminée : Oui
- Vitrage : Double
- Tout à l'égout : Oui
- Nombre de bureau : 1
- Nombre de mezzanine : 1
- Nombre de salle à manger : 1
- Nombre de salon : 1
- Nombre d'atelier : 1
- Nombre de buanderie : 1
- Nombre de caves : 2
- Studio indépendant : Oui
- Consommation électrique : 919 euros en 2024
- Consommation chauffage : 3138 euros de gaz en 2024
- Nombre de salles d'eau : 3
- Nombre de WC : 3
- Nombre de terrasse : 1
- Nombre de cuisines : 2
- entree penderie : 13.5 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- cuisine et salle a manger : 47.4 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
2 cuisines amenee et equipee , salle à manger,  
acces double cave, acces jardin
- salon cathedrale : 40 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
plancher chauffant, H6m et mezzanine, acces jardin
- couloir : 5 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
dressing de 4 m<sup>2</sup> et wc
- 2 chambres : 10.2 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
10.20 et 10.40
- salle de bains : 7.9 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
avec douche italienne
- piece paliere : 15 m<sup>2</sup> (1er etage)  
rangement et coin bureau
- 2 chambres : 13 m<sup>2</sup> (1er etage)  
13 m<sup>2</sup> et 13m<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

- chambre : 16 m<sup>2</sup> (1er etage)
- salle d'eau : 8 m<sup>2</sup> (1er etage)  
douche italienne
- GRANGE attenante : 65 m<sup>2</sup>  
dont chaufferie buanderie, ouverture portes sur 1.90m  
de large
- MAISON D'AMIS : 20 m<sup>2</sup>  
auvent 2 voitures de 37 m<sup>2</sup> et studio avec sde wc a l  
etage

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