

BELLE PROPRIETE BOURGUIGNONE sur son jardin de 3270 m² - SENS

Référence 240510LS

9 pièces 295 m²

**Prix honoraires inclus :
498 901.00 €**

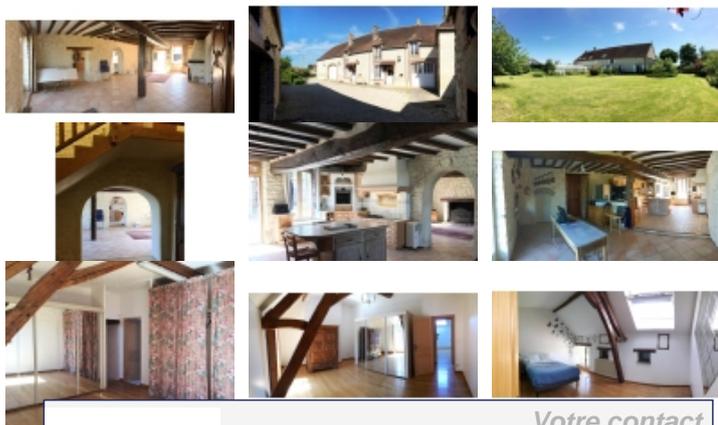
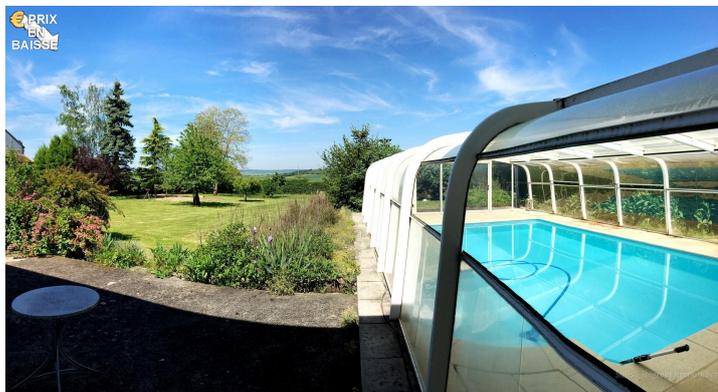
Honoraires : 5.03 % TTC*

Prix hors honoraires d'agence : 475 000 €

*Honoraires à la charge de l'acheteur

AUXERRE

Maison



Votre contact



Mr SINEAU Laurent
03 86 65 20 58

A 1h30 des portes de Paris, proche d'Aillant sur Tholon, dans un hameau calme et verdoyant situé en position dominante, vous découvrirez cette vaste propriété bourguignonne de 295m², ses 6 chambres, ses dépendances, et sa piscine couverte sur son jardin de 3270 m².

Clos de mur et d'un portail automatique, cette belle maison en calcaire vous accueillera sur sa cour gravillonnée permettant de garer plusieurs véhicules ou de les abriter sous un préau ou dans un garage. L'oeil est attiré par un charmant pigeonnier orné de grès de Puisaye.

Séparé par des arches en pierre naturelle, l'espace de vie du rez-de-chaussée offre 120 m².

Il se compose d'un vaste salon avec cheminée, une cuisine aménagée et équipée avec coin repas ouvrant sur la terrasse et un hall d'escalier. En complément, grande chambre de plain-pied avec cabinet de toilette et wc, salle d'eau avec wc, accès à la piscine couverte, buanderie menant à la double cave voutée. Belle vue sur le jardin ou la cour joliment paysagées comprenant de nombreuses espèces de vivaces colorées. Au loin, agréable vu sur les collines d'Aillant-sur-Tholon.

Au premier étage, entièrement parqueté de chêne, un couloir dessert 5 généreuses chambres de 20 à 26 m² ainsi qu'une vaste salle de bain avec WC.

De l'étage, les paysages s'étirent jusqu'à 7 km en direction du golf de Roncemay..

Faisons maintenant un tour du jardin: cour d'accueil

Solis - leigniel immobilier - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS

Email : franck.lambert@leignielimmobilier.com - Site Internet : 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

avec ses dépendances et son pigeonnier, sa citerne d'eau pluviale enterrée, ses murs de calcaire ponctué d'oeil de boeuf, puis de l'autre côté, belle pelouse en légère pente, clos de haie, ponctuée d'arbres caducs et de persistants dont un superbe araucaria.

Avez-vous entendu un bruit? ...Non,.. effectivement,.. le hameau est calme. Juste quelques bruits d'oiseaux et quelques bruits d'eau en provenance de la piscine: solarium couvert de 75 m² abritant une piscine de 8 m sur 4 m pour vous détendre avec votre famille et vos amis.

Parfait état général et bien entretenue, cette belle demeure dispose d'un espace de vie unique de par sa superficie. Chauffage au gaz, double vitrage, pompe à chaleur pour la piscine. Elle saura aussi rester fraîche l'été grâce à ses murs de 60 cm d'épaisseur.

Bien situé, entre Aillantais, Puisaye et Auxerrois, vous bénéficierez d'un bourg tous commerces à 10 minutes, et oscillerez entre le marché de Toucy et celui d'Auxerre . 2 gares pour Paris à Joigny et Auxerre à 20mn.

Si l'espace vous manque, vous pouvez acquérir en sus du prix, un terrain constructible de 1600 m² de l'autre côté de la rue.

Chemin de grande randonnée accessible à 600m permettant d'effectuer de belles promenades le long de l'Ocre et du Ravillon. Centre équestre à 5 mn.

Très belle propriété en résidence principale comme en résidence secondaire, calme complet et bénéficiant de grands volumes et d'une vue reposante.

A visiter rapidement.

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

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 5870 et 8000__EUR__ en 2021.

DPE non renseigné.

- Nombre de pièces : 9
- Nombre de chambres : 6
- Surface habitable : 295 m²
- Superficie terrain : 3269 m²
- Année de construction : 1820
- Montant taxe foncière : 761.00 €

Solis - leigniel immobilier - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS

Email : franck.lambert@leignielimmobilier.com - Site Internet : 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

- Distance de la gare : 2 gares à 20mn
- Distance entrée autoroute : 20mn
- Distance des commerces : 5 mn
- Distance centre commercial : 10 mn
- Piscine : Oui
- Calme : Oui
- Quartier résidentiel : Oui
- Orientation : sud
- Interphone : Oui
- Internet : Fibre Optique
- Jardin clos : Oui
- Garage : Oui
- Parking : Oui
- Nombre de places de parking : 4
- Nombre de places : 2
- Couverture : Tuile plate
- Etat couverture : Bon
- Chauffage : Gaz
- Cuisine aménagée : Oui
- Cuisine équipée : Oui
- Cheminée : Oui
- Vitrage : Double
- Toutes eaux : Oui
- Pompe à chaleur : Oui
- Nombre de salle à manger : 1
- Nombre de salon : 1
- Nombre d'atelier : 1
- Nombre de buanderie : 1
- Nombre de caves : 2
- Nombre de garages : 2
- Nombre de niveaux : 2
- Nombre de salle de bain : 1
- Nombre de salle d'eau : 1
- Nombre de WC : 3
- Nombre de terrasse : 1
- salon : 51.55 m² (Rez-de-chaussee)
cheminée
- cuisine et coin repas : 50 m² (Rez-de-chaussee)
- bureau hall d'escalier : 20 m² (Rez-de-chaussee)
- chambre : 22 m² (Rez-de-chaussee)
vue jardin
- salle d'eau wc : 7 m² (Rez-de-chaussee)
douche italienne
- buanderie chaufferie : 33 m² (Rez-de-chaussee)
acces a une double cave de 30m²
- atelier : 29 m² (Rez-de-chaussee)
- palier couloir : 12 m² (1er etage)
- 5 chambres : 0 m² (1er etage)
de 20 m² a 26 m²
- salle de bains avec wc : 15.8 m² (1er etage)
- dependances : 0 m²
garage 27m², ecurie 14 m²

Solis - leigniel immobilier - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS

Email : franck.lambert@leignielimmobilier.com - Site Internet : 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

- pigeonnier : 0 m²
- preau : 16 m²
- piscine couverte : 0 m²
solarium de 75 m², piscine de 8m * 4 m, prof de 1.20m
a 2m. Pompe a chaleur.

Les surfaces doivent être considérées en m² environ, document non contractuel.