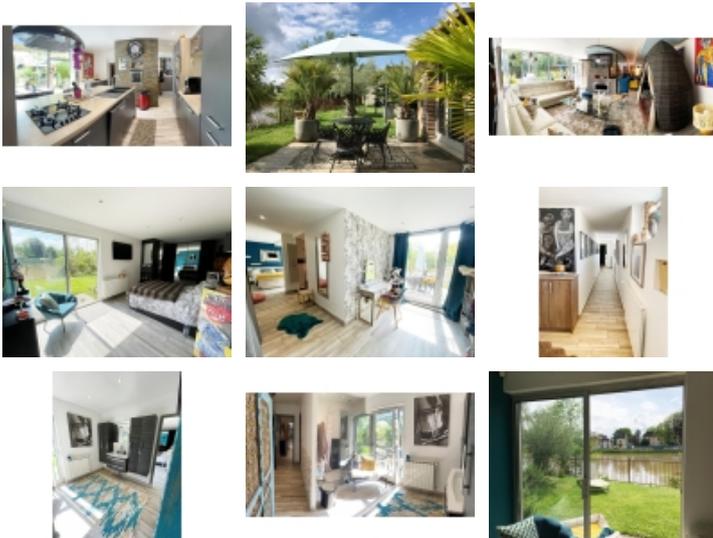




# UN LOFT DE 244 m<sup>2</sup> sur son jardin de 1000m<sup>2</sup> au bord de la riviere - SENS

Référence 240524LS



*Votre contact*



**Mr SINEAU Laurent**

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 06 16 47 62 22

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

**5 pièces 244 m<sup>2</sup>**

**Prix honoraires inclus :**

**430 001.00 €**

Honoraires : 4.88 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence : 410 000 €

\*Honoraires à la charge de l'acheteur

SENS

Maison

SENS, lieu de vie idyllique, face à la rivière, pour ce LOFT de 244 m<sup>2</sup> habitable et ses dépendances sur son jardin clos et bordé par l'Yonne d'environ 1000 m<sup>2</sup>.

Bénéficiant d'une vue imprenable, ce LOFT de plain pied, refait à neuf, comprend une entrée avec vestiaire, local technique puis une grande cuisine aménagée et équipée de 22 m<sup>2</sup> avec îlot central et une cave.

Mais, si vous préférez, faites entrer vos amis dans cet INCROYABLE SALON de 110 m<sup>2</sup>, idéal pour une galerie, un atelier d'artiste ou un lieu de réception qui ravira les amateurs de grand volume avec sa baie vitrée coté jardin.

Depuis l'entrée, un couloir dessert 2 suites parentales de 35 et 32 m<sup>2</sup>, (chambre et salle d'eau en suite), séparées d'un grand dressing.

Si vous souhaitez créer une 3ème chambre, il est possible de raccourcir le salon et de convertir la grande buanderie existante en salle d'eau.

Toutes ces pièces disposent d'une vue et d'un accès direct sur la terrasse ou le jardin.

Les extérieurs d'environ 650 m<sup>2</sup> comprennent une vaste terrasse carrelée et ombragée avec un grand barbecue (grill, broche, four), une grande pergolas dinatoire, une autre pergolas abritant un Jacuzzi de 2022, un parking gravillonné pour 2 voitures avec grille télécommandée, un boulodrome, une allée de palmiers, et un vaste garage de 50 m<sup>2</sup> avec double portes télécommandées.

Le tout clos et sécurisé côté rivière, avec une grille de protection et portillon ouvrant sur votre ponton.

Calme complet, sans vis à vis, bénéficiant d'une vue dépayssante, à 5 mn de la gare à pied et 10 mn du centre ville.

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 06 16 47 62 22

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

Lieux magique dont l'origine remonte à 1903 qui ne vous laissera pas indifférent.

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)

DPE: D et GES: D

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 3090 à 4230\_\_EUR\_\_ en 2022 (diagnostics en cours)

- Nombre de pièces : 5
- Surface habitable : 244 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 1013 m<sup>2</sup>
- Montant taxe foncière : 2 929.00 €
- Distance de la gare : 5 mn à pied
- Distance centre-ville : 10 mn à pied
- Calme : Oui
- Orientation : Est
- Alarme : Oui
- Jacuzzi : Oui
- VMC : Oui
- Internet : Fibre Optique
- Jardin clos : Oui
- Barbecue : Oui
- Garage : Oui
- Parking : Oui
- Nombre de places de parking : 2
- Nombre de places : 2
- Chauffage : Gaz
- Cuisine équipée : Oui
- Vitrage : Double
- Tout à l'égout : Oui
- Bar : Oui
- Nombre de suites parentales : 2
- Nombre de WC : 3
- Nombre de cuisine : 1
- entrée : 7 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
chaufferie de 4.3 m<sup>2</sup> et vestiaire de 1.5 m<sup>2</sup>
- cuisine aménagée équipée : 22 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
et cave de 4m<sup>2</sup>
- salon séjour : 110 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- espace buanderie : 8.2 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
couloir, 2 wc, lave main et buanderie
- couloir : 9 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- chambre 1 : 32 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
avec douche italienne et dressing, accès terrasse
- dressing : 9.3 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
et wc
- chambre 2 : 35 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)

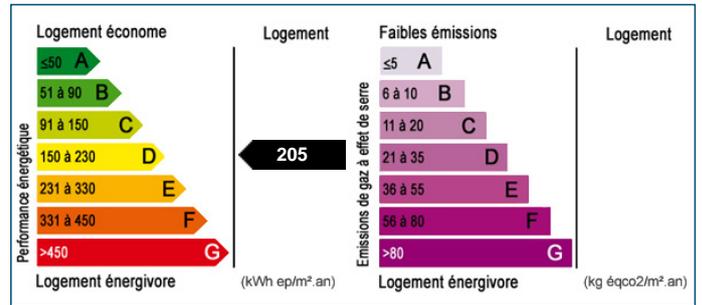
Solis - leigniel immobilier - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS

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 06 16 47 62 22

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

dont salle d'eau de 14m<sup>2</sup>  
 - GARAGE : 51 m<sup>2</sup>  
 - PARKING : 50 m<sup>2</sup>  
 - Terrasse : 200 m<sup>2</sup>  
 2 pergolas, jacuzzi, et grand barbecue



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