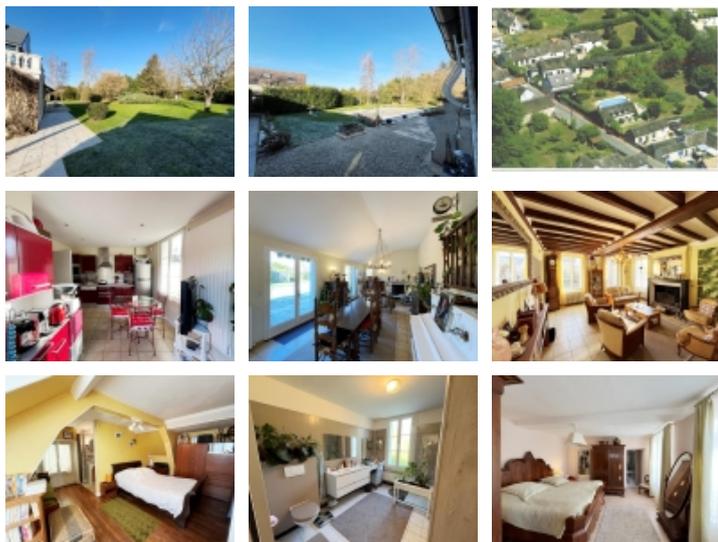




Propriété avec piscine et sa maison d'amis sur son jardin de 2250m² - SENS

Référence 250114LS



Votre contact



Mr SINEAU Laurent

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

8 pièces 200 m2

**Prix honoraires inclus :
340 001.00 €**

Honoraires : 4.94 % TTC*

Prix hors honoraires d'agence : 324 000 €

*Honoraires à la charge de l'acheteur

10kms de Sens

Maison

A 10 minutes de Sens et à 1h30 de Paris, dans un village campagnard, une **MAGNIFIQUE MAISON** ancienne rénovée de 148M² et sa **MAISON d'AMIS** de 51m² vous attendent.

Dans un cadre idyllique et calme, vous pourrez profiter de sa **PISCINE** et de son jardin de 2250 m² bordé par un ruisseau et son chemin piétonnier.

Une entrée avec vue traversante vous permettra de visiter cette Maison lumineuse de 1880.

Elle offre de plain pied un salon de 23.5m² avec sa cheminée et ses poutres authentiques, une grande salle à manger de 30 m² avec cheminée et vue piscine.

Une cuisine aménagée et équipée à 2 pas, ouvrant par baie vitrée sur une terrasse gravillonnée pour prendre vos déjeuners et surveiller vos enfants dans la piscine.

Au rez de chaussée, une suite parentale de 32 m² comprenant chambre, dressing et salle d'eau avec WC . Autre WC et accès cave.

A l'étage, pièce palière à usage de bureau desservant 2 grandes chambres chacune avec salles d'eau et wc .

L'une d'elle donne sur un balcon couvert d'une véranda ayant une vue panoramique et un accès par escalier sur le jardin.

Chaufferie buanderie avec chaudière au gaz neuve de 2025.

La dépendance à usage de maison d'ami, cachée derrière une haie de laurier, est constituée de 2 garages au rez-de-chaussée dont l'un avec porte télécommandée. A l'étage, une pièce de vie avec cuisine, salle d'eau, dressing et une mezzanine coin

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

chambre pour 60m².

Entre les 2 habitations, une allée dessert la piscine de 10m*5.50m, sécurisée par une couverture à barres avec liner et pompe de 2023.

Très beau jardin clos, plat, et à l'abri des regards, avec divers caducs, persistants et fruitiers. 4 petites dépendances pour atelier, bucher et rangement, puits avec pompe. Tour de maison gravillonnée avec plusieurs terrasses. Par une porte dérobée, au fond du jardin, accès à un ruisseau et son chemin communal pour des départs de ballades à pied ou en vélo dans la vallée de l'Yonne (zone NON inondable).

Bourg tous commerces et commodité à 6mn avec sa gare pour Paris.

Très bel endroit pour vivre et accueillir ses amis et sa famille.

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

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques .
www.georisques.gouv.fr

DPE: E, 262 KW/m²/an et GES:D, 49 Kg/m²/an
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 3320 et 4550 euros sur prix Energie 2021 à 2023

- Nombre de pièces : 8
- Nombre de chambres : 4
- Surface habitable : 200 m²
- Surface au sol : 215 m²
- Superficie terrain : 2247 m²
- Année de construction : 1880
- Montant taxe foncière : 2 236.00 €
- Distance de la gare : 10km
- Distance entrée autoroute : 10km
- Distance des commerces : 5km
- Distance centre commercial : 15km
- Distance école maternelle : sur place
- Distance école primaire : sur place
- Distance collège : 10km
- Distance lycée : 15km
- Distance transport : 500m
- Parc : Oui

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

- Lumineux : Oui
- Calme : Oui
- Orientation : sud-ouest
- Alarme : Oui
- Vidéosurveillance : Oui
- Internet : Fibre Optique
- Jardin : Oui
- Jardin clos : Oui
- Abri de jardin : Oui
- Puit : Oui
- Garage : Oui
- Dépendance : Oui
- Nombre de dépendances : 3
- Surface des dépendances : 120 m²
- Type de dépendance : garage et cabanes de jardin
- Couverture : Tuile plate
- Chauffage : Gaz
- Cuisine aménagée : Oui
- Cuisine équipée : Oui
- Cheminée : Oui
- Vitrage : Double
- Tout à l'égout : Oui
- Nombre de buanderie : 1
- Nombre de cave : 1
- Nombre de garages : 2
- Consommation électrique : 1500 avec piscine
- Consommation chauffage : 2000 euros
- Nombre de niveaux : 2
- Sous-sol : Oui
- Charpente apparente : Oui
- Nombre de suite parentale : 1
- Nombre de salles d'eau : 4
- Nombre de WC : 4
- Nombre de terrasses : 2
- Nombre de cuisine : 1
- cave : 13.5 m² (Sous-sol)
accès par l'entrée
- Entree : 7 m² (Rez-de-chaussee)
- salon : 23.5 m² (Rez-de-chaussee)
cheminee
- salle a manger : 30 m² (Rez-de-chaussee)
cheminee
- cuisine aménagee : 13.5 m² (Rez-de-chaussee)
couloir avec WC et Cellier
- suite parentale : 32 m² (Rez-de-chaussee)
salle d eau avec wc et dressing
- buanderie : 9 m² (Rez-de-chaussee)
- chambre 2 : 22 m² (1er etage)
- chambre 3 : 19 m² (1er etage)
avec Verandas de 12m²
- dependance : 101 m² (Dependance 1)
RDC: 2 garages (50m²), au 1er etage :, une piece de

Leigniel immobilier sens - solis - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS

Email : corinne.lefort@leignielimmobilier.com - Site Internet : www.leigniel-immobilier.com

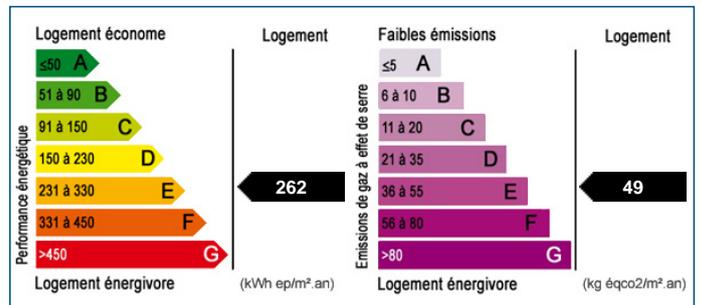
Tél : 03 86 65 20 58 ou 06 16 47 62 22

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

vie avec cuisine, salle d'eau, dressing et une mezzanine coin chambre pour 51m².

- Piscine : 0 m²

5.50m* 10m, profondeur 1.20 m, liner et pompe de 2023, filtration verre, robot 2024. pastille chlore.



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