

# MAISON DE CARACTERE ET SA PISCINE - SENS

Référence 230722CL

**7 pièces 275 m2**

Prix honoraires inclus :  
**377 998.00 €**

Honoraires : 5 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence : 360 000 €

\*Honoraires à la charge de l'acheteur

SENS

Maison



A 1H30 de PARIS entre Puisaye et Jovinien: jolie MAISON DE CARACTERE de 200m2 totalement rénovée, sa verrière de 75m2 chauffée par le sol, ET sa piscine avec son jardin de 1565m2 en bordure d'un village historique et calme .

Coté cour d'accueil, une belle entrée dessert d'un côté un salon avec cheminée (parquet point de hongrie), de l'autre côté une chambre lumineuse de 20m2 avec sa cheminée marbre, une salle de bain avec douche de 10m2, wc avec lave-mains.

Un couloir en carreaux de ciment vous mènera à une cuisine aménagée et équipée refaite en 2023 et un séjour véranda de 75m2 avec cheminée foyer fermé et chauffage par le sol.

Depuis la véranda, vue à 180° sur le jardin et sa piscine.

Passons à l'étage, le palier dessert 4 chambres lumineuses dont trois avec cheminée marbre (entre 16 et 20m2).

Au dernier étage, grenier de 60m2 en partie isolé.

Grande dépendance comprenant deux granges, garage ouvert pour deux voitures, abri jardin et un étage aménageable.

A l'arrière de la maison, jardin arboré avec terrasse et piscine sécurisée de 8x4 chauffée (pompe à chaleur 2023).

Maison lumineuse en parfait état. Vous n'avez plus qu'à

*Votre contact*



**Mme LEFORT Corinne**

**03 86 65 20 58**

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

poser vos valises.

Consommation énergétique de 4820 Euros à l'année en 2021.

Deux restaurants dans le village, une boulangerie et autres commerces à 10 minutes en voiture. Sortie A6 à 10 mn et gare à 20 mn.

Eglise 12ème réputée pour sa danse macabre, ensemble pictural exceptionnel du 15ème siècle.

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)

- Nombre de pièces : 7
- Nombre de chambres : 5
- Surface habitable : 275 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 1565 m<sup>2</sup>
- Montant taxe foncière : 1 405.00 €
- Distance de la gare : 20 minutes
- Distance entrée autoroute : 10 minutes
- Distance des commerces : 15 minutes
- Piscine : Oui
- Lumineux : Oui
- Calme : Oui
- Orientation : sud
- VMC : Oui
- Internet : Connexion haut débit ADSL
- Jardin clos : Oui
- Abri de jardin : Oui
- Garage : Oui
- Parking : Oui
- Nombre de places : 2
- Couverture : Ardoise
- Etat couverture : Bon
- Chauffage : Gaz
- Cuisine indépendante : Oui
- Cuisine équipée : Oui
- Cheminée : Oui
- Vitrage : Double
- Tout à l'égout : Oui
- Nombre de salon : 1
- Nombre de salon/séjour : 1
- Nombre de buanderie : 1
- Nombre de garage : 1
- Nombre de grenier : 1
- Nombre de salles de bain : 2
- Nombre de WC : 2
- Nombre de terrasse : 1
- Nombre de cuisine : 1

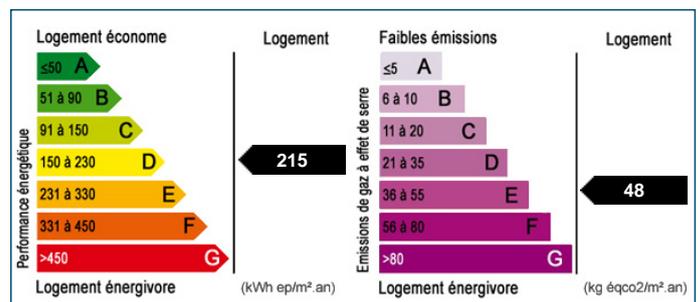
Solis - leigniel immobilier - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS

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

- Entree : 10.32 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- salle a manger ou chambre : 15 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
cheminée insert, parquet point de hongrie
- degagement : 10.75 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
carreaux de ciment, au fond du couloir wc
- cuisine independante ameenagee et equipee : 17.82 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- sejour salon : 77 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
véranda chauffée par le sol et cheminée insert
- salon ou chambre : 24.29 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
parquet, cheminée marbre
- salle de bain avec douche : 9 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- wc avec lave-mains : 2 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- buanderie chaufferie : 12.37 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- palier et couloir : 11.8 m<sup>2</sup> (1er etage)  
parquet
- chambre 2 : 20 m<sup>2</sup> (1er etage)  
parquet, cheminée marbre, placard
- chambre 3 : 10.28 m<sup>2</sup> (1er etage)  
parquet
- chambre 4 : 16.07 m<sup>2</sup> (1er etage)  
parquet, cheminée marbre, placard
- chambre 5 : 20 m<sup>2</sup> (1er etage)  
parquet, cheminée marbre
- grenier : 62 m<sup>2</sup> (2eme etage)



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