



# MAISON DE MAITRE - VILLENEUVE SUR YONNE

Référence 240414CL



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)

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

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

*Votre contact*

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

Mme LEFORT Corinne

03 86 65 20 58

7 pièces 320 m<sup>2</sup>

Prix honoraires inclus :  
**484 000.00 €**

Honoraires : 5.22 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence : 460 000 €

\*Honoraires à la charge de l'acheteur

VILLENEUVE SUR YONNE

Maison

A 1H30 de PARIS, dans un bourg tous commerces avec gare pour PARIS, belle MAISON DE MAITRE DE 320m<sup>2</sup> sur son jardin paysager de 1380m<sup>2</sup> bordé par un ru.

Cette maison a entièrement été rénovée par un architecte et offre de beaux volumes notamment par son rez-de-jardin de 83m<sup>2</sup> pouvant servir de salon ou de salles jeux et sa mezzanine de 50m<sup>2</sup>.

Au rez-de-chaussée, on retrouve une disposition traditionnelle à savoir une entrée desservant un double séjour salon prolongé par un balcon, de l'autre côté une salle à manger et une cuisine indépendante, office avec accès indépendant, un wc.

A l'étage, vous trouverez trois chambres et une pièce d'eau à finir.

Une allée gravillonnée vous mènera au jardin, avec dépendante bordé par un ruisseau.

Idéalement située à deux pas des commerces et de la gare, au calme.

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

.

**DPE vierge.**

- Nombre de pièces : 7
- Nombre de chambres : 3
- Surface habitable : 320 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 1380 m<sup>2</sup>
- Montant taxe foncière : 1 165.00 €
- Distance de la gare : 5 minutes à pied
- Distance des commerces : 10 minutes à pied
- Distance centre commercial : 10 minutes

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

- Distance école primaire : 10 minutes
- Lumineux : Oui
- Calme : Oui
- Orientation : sud
- Interphone : Oui
- Internet : Fibre Optique
- Jardin clos : Oui
- Abri de jardin : Oui
- Parking : Oui
- Nombre de places de parking : 6
- Etat couverture : Bon
- Chauffage : Gaz
- Cuisine indépendante : Oui
- Cheminée : Oui
- Vitrage : Double
- Toutes eaux : Oui
- Nombre de mezzanine : 1
- Nombre de salle à manger : 1
- Nombre de salon : 1
- Nombre de salon/séjour : 1
- Nombre de salle d'eau : 1
- Nombre de WC : 2
- Nombre de terrasses : 2
- Nombre de balcon : 1
- Nombre de cuisines : 2
- Entree : 9 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- séjour salon : 30 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
(2 pieces) parquet
- salle a manger : 15 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
cheminée non fonctionnelle, parquet
- chaufferie et office : 9 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- cuisine a creer : 16 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
arrivée et évacuations d'eau existante
- wc : 1 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- chambre 1 : 17 m<sup>2</sup> (1er etage)
- chambre 2, 3 et 4 : 10 m<sup>2</sup> (1er etage)  
10, 10 et 11 m<sup>2</sup>
- piece d'eau : 7 m<sup>2</sup> (1er etage)
- wc : 1 m<sup>2</sup> (1er etage)
- salon avec mezzanine : 133 m<sup>2</sup> (Rez-de-jardin)  
Entree jardin 7m<sup>2</sup>, SALON ATELIER 70 m<sup>2</sup>, WC et  
rangement 8m<sup>2</sup>, mezzanine 50m<sup>3</sup>, Rangement 8m<sup>2</sup>.
- cuisine independante : 11 m<sup>2</sup> (Rez-de-jardin)

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

