

# MAISON DE CAMPAGNE - SENS

Référence 23477LS

**8 pièces 276 m<sup>2</sup>**



Prix honoraires inclus :  
**315 000.00 €**

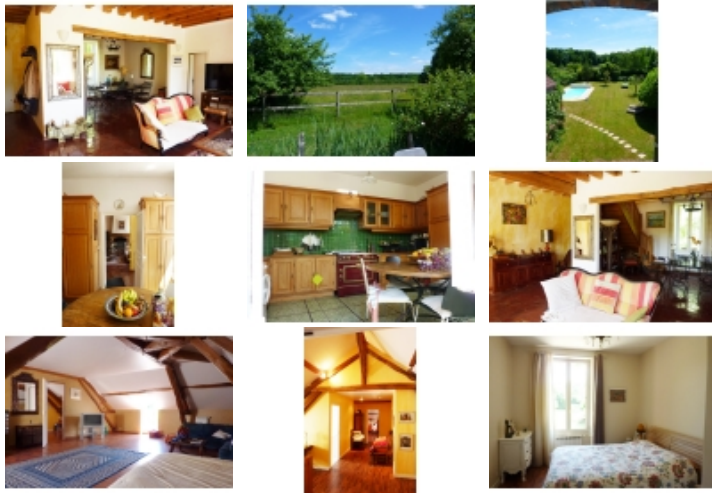
Honoraires : 4.65 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence : 301 000 €

\*Honoraires à la charge de l'acheteur

Ouest de SENS

Maison



1.30H de paris, Ouest de SENS, en bordure de Village: Ravissante MAISON de CAMPAGNE de 270 m<sup>2</sup> sur son agréable jardin clos de 1400m<sup>2</sup> sans vis à vis et au calme complet.

La maison principale de 220m<sup>2</sup>, orientée sud, vers le jardin, comprend une entrée ouvrant sur séjour de 47 m<sup>2</sup> avec cheminée (belles tomettes et poutres). Généreuse cuisine aménagée, équipée d'un piano "la cornue", 2 belles chambre de plein pied, salle de bain avec wc et autre wc.

A l'étage, sous belles charpentes apparentes, vaste pièce palière, 2 autres chambres de 31 et 38 m<sup>2</sup> (possibilité de double chambres), salle d'eau avec wc, grenier.

A la suite, bûcher, dépendance à office de garage de 120 m<sup>2</sup> et grande salle de jeux isolée au dessus. Assainissement individuel neuf, portail et porte de garage Electrique...

Joli jardin clos de haies, sans vis à vis, comprenant pelouse d'agrément, piscine chauffée de 8\*4m avec rideau électrique, agréable auvent coin repas face à la piscine.

Rare et bel environnement calme et bucolique en bordure de village avec vue sur les prés et forets voisines.

Tous commerces à 5 mn, Gare et autoroute à moins de 20 mn. COUP DE CŒUR Assuré.

- Nombre de pièces : 8
- Nombre de chambres : 5
- Surface habitable : 276 m<sup>2</sup>
- Surface au sol : 340 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 1368 m<sup>2</sup>
- Année de construction : 1860
- Montant taxe foncière : 1 238.00 €
- Distance de la gare : 18mn

*Votre contact*



**Mr SINEAU Laurent**  
**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 03 86 65 20 58 - Fax : 03 86 65 38 40

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

- Distance entrée autoroute : 15mn
- Distance des commerces : 5mn
- Piscine : Oui
- Calme : Oui
- Quartier résidentiel : Oui
- Orientation : SUD
- Internet : Oui
- Jardin clos : Oui
- Chauffage : Fioul
- Cuisine équipée : Oui
- Cheminée : Oui
- Vitrage : Double
- Toutes eaux : Oui
- Salle de jeux : Oui
- Nombre de niveaux : 2
- Nombre de salle de bain : 1
- Nombre de salle d'eau : 1
- Nombre de WC : 3
- Nombre de terrasse : 1
- Nombre de cuisine : 1
- entrée séjour salle à manger : 49 m<sup>2</sup>  
(Rez-de-chaussee)  
wc indépendant
- cuisine aménagée équipée : 16.4 m<sup>2</sup>  
(Rez-de-chaussee)
- chambre : 19 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- chambre avec salle de bain : 26 m<sup>2</sup>  
(Rez-de-chaussee)
- pièce palier : 29 m<sup>2</sup> (1er étage)  
dressing de 4m<sup>2</sup>
- chambre : 38 m<sup>2</sup> (1er étage)  
49m<sup>2</sup> au sol
- chambre : 31 m<sup>2</sup> (1er étage)  
43 m<sup>2</sup> au sol
- salle d'eau wc : 6.4 m<sup>2</sup> (1er étage)
- BUCHER : 37 m<sup>2</sup>
- GARAGE : 123 m<sup>2</sup>  
local technique piscine et 4 places, SALLE DE JEUX  
de 57 m<sup>2</sup> , (111m<sup>2</sup> au sol)
- AUVENT : 24 m<sup>2</sup>  
coin barbecue
- PISCINE : 32 m<sup>2</sup>  
8\*4m, prof de 0.7 à 2m, rideau elec. et chauffage PAC

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

