

**8 pièces 280 m<sup>2</sup>**

**Prix honoraires inclus :  
624 900.00 €**

Honoraires : 4.15 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence : 600 000 €

\*Honoraires à la charge de l'acheteur

Ouest de SENS

Maison



1h30 de Paris, à l'ouest de SENS dans un hameau: BELLE VILLA de 280 m<sup>2</sup> comprenant cinq chambres au milieu de son parc plat, clos et boisé de 12.000 m<sup>2</sup>.

Un portail en fer forgé automatisé s'ouvre sur une allée goudronnée et éclairée menant au parking, au garage, ou sur la vaste terrasse de 180 m<sup>2</sup> exposée Sud Ouest.

Au rez-de-chaussée, l'entrée dessert un dégagement, un vaste salon séjour de 61 m<sup>2</sup> avec belle hauteur sous plafond donnant par portes fenêtre sur la terrasse grande cheminée, une belle cuisine aménagée et équipée (Smeg, Roblin, four à pizza) ouvrant sur la terrasse, un cellier. Vaste chambre avec sa salle de bain balnéo et douche italienne de 38 m<sup>2</sup>, un dressing, et un WC avec lave main.

Au premier étage, grande pièce palière desservant 2 chambres, salle d'eau, WC, bureau et espace hôtes comprenant dégagement et 2 autres chambres avec chacune salle d'eau et WC.

BELLE VUE DOMINANTE sur la campagne et sur les bois de toutes les pièces.

Vaste sous-sol compartimenté de 250 m<sup>2</sup> comprenant buanderie, cellier, garage atelier de 78 m<sup>2</sup>, chaufferie, bûcher, deux caves et pièces diverses.

Nombreuses prestations de qualité: volets roulants électriques centralisés, aspirateur centralisé, chauffage triple énergie (Pompe A Chaleur, bois ou fioul.), Climatisation des chambres, éclairage des terrasses et du jardin par Luminaires Roger Pradier, Portail automatique, caméra et vidéophone, citerne de récupération d'eau pluviale de 7000 l enterrée, balustrades en fer forgé.

Prenons maintenant l'escalier de pierre calcaire permettant d'accéder à la terrasse de 300 m<sup>2</sup>: agréable PISCINE sécurisée de 6\*12 m, son POOL HOUSE de 48 m<sup>2</sup> avec cuisine intégrée pour accueillir vos convives, douche et WC annexe, local technique.

TRÈS BEAU PARC CLOS de 12 000 m<sup>2</sup> comprenant

*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

une pelouse et son verger pour 6000m<sup>2</sup>, et, de part et d'autres, agréable petits bois de chênes et de charmes dissimulant une DÉPENDANCE de 100 m<sup>2</sup> à usage d'atelier et une mare sécurisée par un grillage.

Très BELLE VUE DÉGAGÉE SUR LA CAMPAGNE AVOISINANTE, vue dominante sur le clocher du village, tranquillité, bel environnement au calme complet.

Boulangerie/épicerie à deux minutes, tous commerces et marché à 8 minutes, sortie d'autoroute A 19 à 10 minutes et gare pour Paris à 15 minutes.

Villa moderne d'exception aux prestations haut-de-gamme, pour vivre au CAME COMPLET et accueillir famille et amis . Plans et nombreuses photos sur demande.

- Nombre de pièces : 8
- Nombre de chambres : 5
- Surface habitable : 280 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 12000 m<sup>2</sup>
- Année de construction : 2000
- Montant taxe foncière : 2 136.00 €
- Distance de la gare : 15mn
- Distance entrée autoroute : 10mn
- Distance des commerces : 2mn
- Distance centre commercial : 10mn
- Parc : Oui
- Piscine : Oui
- Lumineux : Oui
- Calme : Oui
- Orientation : sud
- Alarme : Oui
- Vidéophone : Oui
- Internet : Connexion haut débit ADSL
- Jardin clos : Oui
- Garage : Oui
- Parking : Oui
- Nombre de places de parking : 10
- Nombre de places : 6
- Couverture : Tuile plate
- Chauffage : Pompe À chaleur
- Cuisine équipée : Oui
- Cheminée : Oui
- Vitrage : Double
- Tout à l'égout : Oui
- Nombre de bureau : 1
- Nombre de salon/séjour : 1
- Nombre d'atelier : 1
- Nombre de buanderie : 1
- Nombre de caves : 2
- Nombre de garages : 2
- Nombre de cellier : 1
- Nombre de dressing : 1

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

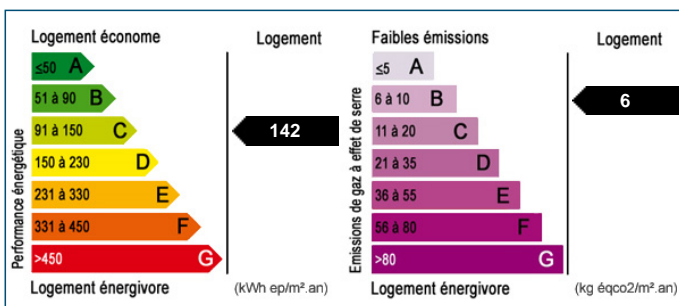
Email : [franck.lambert@leignielimmobilier.com](mailto:franck.lambert@leignielimmobilier.com) - Site Internet : [www.leigniel-immobilier.com](http://www.leigniel-immobilier.com)

Tél : 03 86 65 20 58 ou 03 86 65 20 58 - Fax : 03 86 65 38 40

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

- Nombre de niveaux : 2
- Sous-sol : Oui
- Charpente apparente : Oui
- Nombre de suite parentale : 1
- Nombre de salle de bain : 1
- Nombre de salles d'eau : 4
- Nombre de WC : 5
- Nombre de cuisine : 1
- sous sol : 250 m<sup>2</sup> (Sous-sol)  
laverie, buanderie, 2 caves, garage et atelier, chaufferie, bûcher, divers pièces, local piscine, salle d'eau et wc.
- entree : 17 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
wc lave main de 3 m<sup>2</sup> , vestiaire.
- salon sejour : 61 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
cheminée en calcaire, hauteur 3.6m<sup>2</sup>
- cuisine aménagée : 16 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
et cellier de 5m<sup>2</sup>
- chambre et sa salle de bain : 38 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)  
accès terrasse, dressing de 9m<sup>2</sup>.
- Terrasse Sud Ouest : 200 m<sup>2</sup> (Rez-de-chaussee)
- palier : 25.4 m<sup>2</sup> (1er etage)  
wc, salle d'eau de 9m<sup>2</sup>
- 2 chambres : 0 m<sup>2</sup> (1er etage)  
15m<sup>2</sup> et 19m<sup>2</sup>
- espace amis : 50 m<sup>2</sup> (1er etage)  
pièce et 2 chambres avec salle d'eau wc de 22m<sup>2</sup> et 19 m<sup>2</sup>
- piscine : 0 m<sup>2</sup>  
6\*12 m, prof de 1.2m à 1.55m, volet sécurisé, filtration automatique. Chauffage tri énergie de la maison.
- pool house : 48 m<sup>2</sup>  
cuisine intégré avec îlot. Terrasse de 300m<sup>2</sup>
- Dependance : 100 m<sup>2</sup>  
Hauteur 6m, dalle béton, électrifié, porte haute et large pour tous véhicule.

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



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

Email : franck.lambert@leignielimmobilier.com - Site Internet : 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