



Bel ancien de charme et confort.

339 900 €

150 m²

5 pièces

Nemours



Coup de cœur

Surface	150.00 m ²
Superficie du terrain	22 a
Pièces	5
Chambres	3
Niveaux	2
Salle de bains	1
Salle d'eau	1
WC	3
Epoque, année	1880
État général	En excellent état
Vue	Campagne
Exposition	Traversant
Ouvertures	PVC, Double vitrage
Assainissement	Individuel, Conforme
Cuisine	Aménagée et équipée, Indépendante
Taxe foncière	858 €/an

Référence , Mandat N°657 Entre Nemours (20km) et Sens (28km), dans le village avec écoles de Villebéon: ancienne dépendance totalement rénovée sur une parcelle de 2200m² de terrain piscinable. La maison présente 150 m²de surface habitable composée au rez-de-chaussée d'un salon-séjour cathédrale, d'une cuisine dinatoire, d'une chambre, et d'une salle d'eau attenante avec WC. Tout PMR en rez-de chaussée.

Une chaufferie /buanderie avec WC indépendant.

A l'étage, accessible par un bel escalier sans contremarches, une mezzanine, deux chambres, salle de bains avec WC.

La maison dégage le charme de l'ancien par le rappel des pierres et des poutres notamment. Elle est très agréable à vivre par sa circulation aérée, la qualité et le gout des matériaux. Nombreuses ouvertures apportant une belle luminosité. Le séjour cathédrale et son insert design amènent une grande respiration à cette chaleureuse pièce centrale.

Le plan très ergonomique fait de cette maison un cadre de vie idéal pour une famille.

Très bonne isolation, double vitrage partout.

Chauffage au sol au rez- de- chaussée.

Insert design,

Chauffage au fioul

Fibre Orange

Garage.

Terrain de 2200m² avec arbres fruitiers, piscinable.

Portail métallique.

Assainissement par fosse septique sans épandage, aux normes.

A savoir:

Possibilité d'ici un an de faire un gîte avec la maison voisine.

Très bonne école primaire dans le village.

Gare de Nemours à 20 mn

Gare de Montereau- Fault- L'Yonne à 30mn

Gare de Moret sur Loing à 30 mn

Gare de Fontainebleau Avon à 38mn : Gare de Lyon 40mn

Golf des Bruyeres à 15 mn

Golf de La Forteresse à Montereau 12mn.

A 1h15 de Paris

Honoraires inclus de 3% TTC à la charge de l'acquéreur. Prix hors honoraires 330 000 €. Classe énergie D, Classe climat D. Montant moyen estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : entre 1458.00 et 1937.00 €. Nos honoraires :

<https://files.netty.immo/file/facilitim/honoraires>

Les points forts :

- charme
- calme
- nature
- insert
- piscinable
- séjour cathédrale
- cuisine dinatoire
- Golf
- Gîte possible



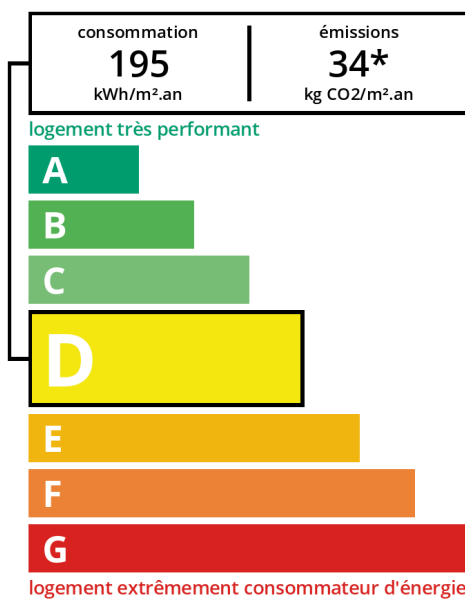
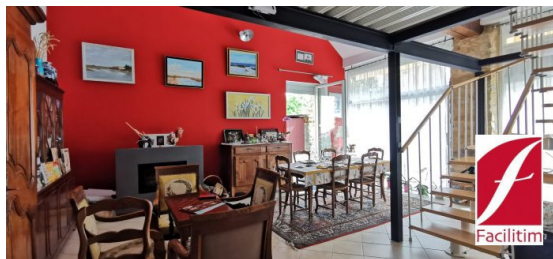
FACILITIM

1 Place Charles de Gaulle
78180 Montigny-le-Bretonneux
01 77 37 35 55



Anne-Marie DUCHEMIN

am.duchemin@facilitim.fr
Carte pro. CPI 7801 2018 000
036 071
07 60 26 60 54



*** Dont émissions de gaz à effet de serre**

34* kg CO₂/m².an

peu d'émissions de CO₂

