



Votre conseiller : **Caroline PAILLOT**
Saint Jean de Losne Agence Odile PERRIN
 1 rue Monge
 21170 ST JEAN DE LOSNE
 Email : c.paillot@neyrat-immobilier.fr
 Tél : 03 80 77 92 25
 Tél mobile : 06.11.76.04.58
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE
 MAISON
 156 m² env.**

VARANGES

318 000 euros

Référence

Référence : **15308**

Description

NOUVEAU ET EXCLUSIF !

A SAISIR ! Sur la commune de VARANGES à 2.5 Km de Genlis au calme.

Venez découvrir cette vaste et agréable maison avec excellent classement énergétique, sur son terrain clos et arboré de 1131 m2 avec puit, sans vis à vis, avec portail électrique .

Bâtiment vitré dans le jardin avec piscine, et une dépendance de jardin.

La maison, édifiée sur 2 niveaux + grenier aménageable, est bordée sur 2 coté d'une vaste véranda chauffée et d'une terrasse.

Le premier étage se compose d'une entrée avec grands rangements , cuisine avec accès véranda, vaste séjour lumineux avec accès véranda et terrasse vous offrant un magnifique espace de vie et de convivialité.

Un couloir équipé de grands placards dessert 4 chambres avec rangements et vue apaisante sur la campagne.

1 salle d'eau et 1 salle de bains , WC séparé très pratique pour toute la famille.

De plain pied de nombreuses possibilité d'aménagement s'offrent à vous en fonction de vos envies, et se compose de :

1 grande pièce de 22 m2 avec accès extérieur, grands rangements, salle d'eau avec WC pour studio indépendant pour accueillir vos amis ou cuisine d'été.

Classe énergie et classe climat



123 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre



4 kgeq CO2/m2.an

Connexion internet



DSL : de 2 à 10 Mbit/s

4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

Caractéristiques



Surface de 156 m²



7 pièces



3 salle des bain/eau



Piscine



Terrain de 1131 m²



5 chambres



1 terrasse

Surfaces détaillées

Entree :	4,9 m ²
Cuisine :	9,0 m ²
Sejour :	33,1 m ²
Chambre 1 :	9,4 m ²
Chambre 2 :	9,1 m ²
Chambre 3 :	9,3 m ²
Chambre 4 :	12,5 m ²
Salle d'eau :	3,3 m ²
Salle de bains :	4,2 m ²
Wc :	1,1 m ²
Veranda :	42,3 m ²
Terrasse	
Grenier	

Aménagements intérieurs

Pièces :	7
Chambres :	5 dont 1 au rez-de-chaussée
Cuisine :	AMENAGEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	2
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Ballon
Eau froide :	INDIVIDUEL
Caves :	1
Greniers :	1

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	2 059 euros/an
-----------------	----------------

Informations financières

Prix de vente :	318 000 euros
Honoraires à charge :	du vendeur

Environnement / Emplacement

Proche de :	
- Proche bus	
- Proche école primaire	

Aménagements extérieurs

Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC / bois
Interphone :	oui
Assainissement :	Tout à l'égout









