



RESEAU NATIONAL 3G IMMO-CONSULTANT

Agent commercial : EI - Sophie BOURDON

Tél : 06 12 89 62 41

Mail : sophie.bourdon@3gimmobilier.com

Site : <https://3gimmo.com/bourdon>

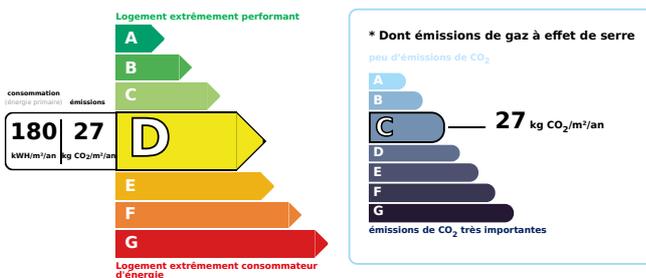
**3G
IMMO**

Vente Maison à JOIGNY (89300) - Réf. : 203637



Prix :	425 000 €
Taxe foncière :	2.029,00 €
Année de construction :	1994
Surface :	203,45 m²
Surface du terrain :	1.421,00 m²
Nombre de pièces :	10
Nombre de chambres :	5
Nombre d'étages :	
Exposition :	Est
Chauffage :	Gaz ; Bois
Huisseries :	Bois

Performance énergétique



Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

entre **3194 €** et **4322 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnements compris)

Proche JOIGNY - Sur la commune de CÉZY, à 7 km de JOIGNY, 150 km de PARIS - Maison de 204 m² habitables (275 m² environ en surface utile) - 10 pièces - 5 chambres - Terrain de 1421 m² - Visite virtuelle sur demande - Sophie Bourdon 3G Immo (06 12 89 62 41)

Je suis ravie de vous présenter cette magnifique maison de famille construite en 1994, d'une qualité remarquable, tout confort et parfaitement entretenue.

Dès l'ENTRÉE, vous serez séduit par le séjour lumineux équipé d'un insert à double face, ainsi que par la salle à manger attenante à une cuisine ouverte, aménagée et entièrement équipée. Un espace indépendant, comprenant une chambre, un bureau, une salle d'eau, un WC et sa propre entrée, offre de multiples possibilités d'utilisation, que ce soit comme chambre parentale, espace professionnel indépendant ou location saisonnière type AirBNB.

Le rez-de-chaussée est complété par des WC indépendants et un accès au garage attenant pouvant accueillir deux véhicules, ainsi qu'un espace buanderie. Un grenier sur le garage est aménagé en atelier.

À l'ÉTAGE, une vaste mezzanine dessert trois grandes chambres (toutes parquetées et avec placards), un bureau/bibliothèque, une salle de bain, une salle d'eau et un WC.

Au DEUXIEME ETAGE, les combles aménagés offrent un salon TV ainsi qu'un dortoir. Un escalier supplémentaire vous mène à la tourelle, où un sauna/hammam pour trois personnes a été installé pour bénéficier de moments relaxants.

Côté CONFORT, cette maison dispose de tous les atouts : des fenêtres en double vitrage avec volets roulants électriques et stores banne, un chauffage au gaz avec plancher chauffant ou radiateurs, un insert tubé performant, la climatisation, des portes et portail automatiques et même un aspirateur intégré. Un visiophone et une alarme assurent la sécurité.

À l'EXTÉRIEUR, tout invite à la détente. Sur un terrain de 1421 m2 parfaitement aménagé et clos de murs, vous pourrez profiter de plusieurs terrasses, d'une grande piscine chauffée de 12 m de long avec abri télescopique automatisé, d'un spa, d'un bassin à poissons. Le tout rempli grâce à l'agrément du puits. Un second bâtiment abrite le local technique de la piscine, tout en offrant la possibilité de stationner un véhicule (porte automatique).

Idéale pour une résidence secondaire ou une maison familiale, cette propriété est située à proximité de nombreux centres d'intérêt bourguignons. Ecoles maternelles et primaires, boulangerie, pharmacie, épicerie et poste sont dans le village et la gare située à Joigny permet de relier la capitale en 75 minutes.

Exceptionnelle et unique sur le secteur, cette maison va vous enchanter ! Je vous la présente ? Téléphonnez-moi au 06 12 89 62 41 pour que nous fixions un rendez-vous.

Une visite virtuelle 3D et des photos complémentaires sont disponibles sur demande téléphonique uniquement.

* Honoraires à la charge du vendeur

Votre agent commercial 3G IMMO sur place EI - Sophie BOURDON inscrite au RSAC d'AUXERRE n° 843 500 315

* Cette mention signifie que les frais d'agence sont inclus dans le montant d'un bien immobilier. Prix net, hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière. Document non contractuel.

PARTICULARITÉ(S) DONT DISPOSE CE BIEN

CARACTÉRISTIQUES

- Alarme
- Asp centralisée
- Balcon
- Climatisation
- Double vitrage
- Grenier
- Jardin
- Piscine
- Placards
- Portail électrique
- Terrasse
- Vidéophone
- Volets roulants élec

CUISINE

- Aménagée
- Equipée

TERRAIN

- Arboré
- Clos
- Jardin

ENVIRONNEMENT

- Proche Autoroute
- Au calme
- Proche Commerce
- Campagne
- Proche Gare
- Sans vis-à-vis

CHAUFFAGE

- Cheminée/Insert
- Sol
- Gaz

CONSTRUCTION

- Tout-à-l'égout
- Traditionnel

PHOTOS DU BIEN







SAS 3G IMMO CONSULTANT au capital de 10 000 € - RCS Annecy 491 726 915 000 45 - Siège : "Le Plaza" - 4 bis avenue d'Aléry 74000 ANNECY - Code APE 6831Z Carte professionnelle N° T1426/74 Caisse de garantie SOCAF N°25528 : 110 000 € aaa