



VAUX SUR SEINE

6 pièces
3 chambres +
combles
150 m² env.
+ sous-sol total

426 400 euros



BEAUCOUP DE CACHET pour cette **MEULIERE** de 1939 d'environ 150 m² construite sur un terrain de près de 350 m².



Entre le massif boisé de l'Hautil et la vallée de la Seine, la propriété bénéficie d'une belle **EXPOSITION au SUD** et d'une **VUE imprenable**.



Passé une confortable entrée, le **SEJOUR DOUBLE** donne sur une VERANDA. La cuisine est aménagée et équipée.

A l'étage, le palier dessert **3 CHAMBRES** dont une qui profite d'une **TERRASSE** privative et d'une salle d'eau/wc.



Les **COMBLES AMENAGES**, d'environ 47 m² au sol, à l'usage polyvalent aujourd'hui, pourraient facilement accueillir 2 chambres, d'autant qu'une salle de bains y a été aménagée.

Le **SOUS-SOL** d'environ 50 m² est divisé en 4 pièces : une cave à vins, une buanderie, une chaufferie et un atelier.

Un **Joli JARDIN** encadre la maison et permet d'accéder au **GARAGE**.

Informations complémentaires

Chauffage et Eau chaude sanitaire : GAZ et ELECTRICITE

Diagnostics de performance énergétique :

Consommation énergétique : 258 kWh_{EP}/m².an (E)

Emission de gaz à effet de serre : 43 kgéq_{CO2}/m².an (E)

Environnement

- A quelques minutes à pied de la gare SNCF de Vaux sur Seine
- Commerces de proximité, toutes commodités
- Etablissements scolaires

Prix de vente hon. Inclus : 426 400 euros
Honoraires charge ACQ 4%, soit 16 400 euros
Prix hors hon. : 410 000 euros

Prix net, hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière.

Contact : Xavier Lapouille
l'agence des roches

01 34 48 84 21 ou 06 16 26 43 43
<http://www.immo-lesroches.fr/>
Mail : contact@immo-lesroches.fr