



## Maison 4 pièce(s)

VINCELLES 89290

**140 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
AUXERRE**

99 rue du Pont  
89000 AUXERRE

**03 86 52 77 56**

## Maison 4 pièce(s)

Dans le village pittoresque de Vincelottes, au bord de l'Yonne, cette maison de caractère dévoile ses volumes généreux et son charme authentique. Avec sa cour ensoleillée et sa grande dépendance, elle offre un potentiel remarquable pour qui saura la révéler par quelques travaux de rénovation.

Cette maison de 110 m<sup>2</sup> située à Vincelottes dans l'Yonne propose 4 pièces dont 2 chambres sur un terrain de 279 m<sup>2</sup>. Affichée à 140 000 euros (1 273 euros/m<sup>2</sup>), elle dispose d'une grande dépendance. Son diagnostic énergétique est classé F (324 kWh/m<sup>2</sup>/an). La propriété nécessite des travaux de rénovation mais conserve son cachet d'origine avec cheminée et tomettes au sol.

Localisation : Village de Vincelottes, Yonne

Surface : 110 m<sup>2</sup> + terrain 279 m<sup>2</sup>

Pièces : 4 pièces dont 3 chambres

Prix : 140 000 € ? honoraires à la charge du vendeur

DPE : classe F ? 324 kWh/m<sup>2</sup>/an

Statut : libre à la vente

Points forts : dépendance, proximité Yonne

Au rez-de-chaussée, la maison s'articule autour de deux salons de 18 m<sup>2</sup> chacun, reliés par une cuisine aménagée de près de 10 m<sup>2</sup>. Le carrelage en tomettes rouges parcourt ces espaces de vie, créant une atmosphère chaleureuse typique des maisons de caractère. L'un des salons bénéficie d'un accès direct à la cave, pratique pour le stockage. Une salle d'eau avec WC complète ce niveau.

L'escalier mène à l'étage où se déploient deux chambres aux superficies généreuses : 17,60 m<sup>2</sup> et 12,61 m<sup>2</sup>. Un bureau de 7,35 m<sup>2</sup> peut servir d'espace de travail ou se transformer en dressing. Une seconde salle d'eau avec WC assure le confort familial.

Vincelottes se niche le long de l'Yonne, à 15 minutes en voiture d'Auxerre. Ce village de caractère conserve une âme préservée avec ses maisons en pierre et ses ruelles tranquilles. La proximité de la rivière offre des possibilités de promenades bucoliques et d'activités nautiques.

110 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

2 sde

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Fenêtres	Simple et double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Amenagée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Type de Stationnement	Garage Double
Diagnostic Energétique	Oui

Valeur consommation énergie finale	324 kWh/m2 par an
------------------------------------	-------------------

Conso Energ	324 kWh/m2 par an
-------------	-------------------

Surface terrain	279 m2
-----------------	--------

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





