



## Maison 5p 110m<sup>2</sup> + terrain 444m<sup>2</sup> - Quartier résidentiel, Auxerre

AUXERRE 89000

**165 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
AUXERRE**

99 rue du Pont  
89000 AUXERRE

**03 86 52 77 56**

## Maison 5p 110m<sup>2</sup> + terrain 444m<sup>2</sup> - Quartier résidentiel, Auxerre

Les poutres apparentes de cette maison de 1950 dessinent des lignes chaleureuses au plafond du double séjour de 28 m<sup>2</sup>. Le parquet ancien craque délicatement sous les pas, témoignage des décennies d'histoire familiale de cette demeure. Depuis la véranda baignée de lumière, le regard se pose sur un terrain arboré de 444 m<sup>2</sup> où les arbres se dessinent contre le ciel d'Auxerre.

Cette maison de 110 m<sup>2</sup> située dans un quartier résidentiel calme d'Auxerre offre 5 pièces dont 3 chambres, libre à la vente.

En un coup d'oeil

- Localisation : quartier résidentiel, Auxerre
- Surface : 110 m<sup>2</sup> + terrain 444 m<sup>2</sup>
- Pièces : 5 pièces dont 3 chambres
- Prix : 165 000 € - honoraires à la charge du vendeur
- DPE : classe D - 140 kWh/m<sup>2</sup>/an
- Statut : libre à la vente
- Points forts : terrain arboré 444 m<sup>2</sup>, véranda, garage fermé

Description du bien

Cette maison des années 50 se développe sur deux niveaux avec un agencement fonctionnel. Au rez-de-

chaussée, la pièce de vie de 28 m<sup>2</sup> aux poutres apparentes et parquet d'origine accueille salon et salle à manger dans un espace généreux. La cuisine aménagée de 10,40 m<sup>2</sup> présente des placards en bois et un carrelage au sol. Deux chambres de 11 m<sup>2</sup> environ, revêtues de lino, complètent ce niveau avec une salle de bains carrelée de 5 m<sup>2</sup>.

L'étage abrite une troisième chambre de 10 m<sup>2</sup> au parquet et une salle de jeux spacieuse de 20 m<sup>2</sup>, idéale pour les loisirs familiaux ou convertible selon les besoins. Un second WC avec point d'eau apporte un confort supplémentaire.

La véranda vitrée prolonge l'espace de vie vers l'extérieur, offrant une transition naturelle vers le terrain de 444 m<sup>2</sup> planté d'arbres. Le sous-sol accessible abrite une cave et le garage fermé assure le stationnement sécurisé. Le chauffage individuel au gaz de ville équipe la maison, avec des radiateurs dans chaque pièce.

L'état intérieur nécessite des travaux de rafraîchissement qui permettront de personnaliser cette demeure selon vos goûts et d'optimiser son potentiel.

#### Environnement & vie de quartier

Ce secteur résidentiel d'Auxerre privilégie le calme et la verdure, dans un environnement pavillonnaire apprécié des familles. L'école maternelle Courbet et l'école élémentaire Renoir se trouvent à 9 minutes à pied, pratiques pour les trajets scolaires quotidiens.

Pour les courses alimentaires, la Boulangerie Feuillette est accessible en 20 minutes à pied pour le pain frais, tandis que l'hypermarché E.Leclerc se situe à 9 minutes en voiture pour les achats plus importants. La pharmacie de la Baulche dessert ce quartier à 20 minutes à pied.

La gare SNCF Auxerre Saint-Gervais, à 8 minutes en voiture, relie Paris en 1h45 et Dijon en 1h15, facilitant les déplacements professionnels ou familiaux. Le même arrêt dessert les lignes de bus urbaines pour rejoindre le centre-ville d'Auxerre.

Le Parc de Roscoff, accessible en 8 minutes en voiture, offre un espace de détente et de loisirs pour les promenades en famille ou les activités de plein air.

#### Idéal pour qui ?

- Famille avec enfants : proximité immédiate des écoles maternelle et primaire, terrain arboré sécurisé pour les jeux extérieurs, salle de jeux dédiée aux loisirs familiaux.
- Primo-accédants : prix attractif à 1 500 €/m<sup>2</sup> permettant d'acquérir une maison avec jardin, travaux à programmer selon le budget et les priorités.
- Investisseurs rénovateurs : potentiel d'optimisation important avec les travaux de modernisation, terrain généreux valorisant le bien après rénovation.

#### Questions fréquentes (FAQ)

Quel est le prix au m<sup>2</sup> de cette maison par rapport au marché d'Auxerre ?

Cette maison est proposée à 1 500 €/m<sup>2</sup>, un tarif attractif comparé au prix médian du marché auxerrois. Le terrain de 444 m<sup>2</sup> et la possibilité de personnalisation par les travaux représentent une valeur ajoutée intéressante.

Combien représentent les charges annuelles pour cette maison à Auxerre ?

La taxe foncière s'élève à 1 900 € par an. Le chauffage individuel au gaz de ville permet de maîtriser sa consommation énergétique selon ses besoins, avec un DPE classe D de 140 kWh/m<sup>2</sup>/an.

À quelle distance se trouvent les commerces essentiels depuis ce quartier résidentiel ?

La boulangerie est à 20 minutes à pied, l'hypermarché E.Leclerc à 9 minutes en voiture, et la pharmacie à 20 minutes de marche. Cette localisation nécessite un véhicule pour les courses importantes.

Cette maison convient-elle aux familles avec enfants scolarisés ?

Parfaitement : l'école maternelle Courbet et l'école primaire Renoir sont toutes deux à 9 minutes à pied. Le terrain arboré sécurisé et la salle de jeux complètent l'environnement familial.

Quels travaux sont à prévoir dans cette maison des années 50 ?

L'état intérieur nécessite des travaux de rafraîchissement : peintures, éventuellement sols dans certaines pièces, et mise au goût du jour de la cuisine et salle de bains. Les éléments de charme (poutres, parquets anciens) sont à conserver.

110 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Année construction	1950
Fenêtres	Survitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Amenagée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Nombre de caves	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1

Sous-sol	Oui
Date ERP	2026-03-12 19:36:43
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	140 kWh/m2 par an
Conso Energ	140 kWh/m2 par an
Surface terrain	444 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien



