



## Maison T5 106 m<sup>2</sup> avec terrain - Saint-Georges-sur-Baulche

SAINT GEORGES SUR BAULCHE 89000

**224 000 € \***

\* 224 000 € honoraires inclus

210 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.67% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET  
AUXERRE**

99 rue du Pont  
89000 AUXERRE

**03 86 52 77 56**

## Maison T5 106 m<sup>2</sup> avec terrain - Saint-Georges-sur-Baulche

Dans le quartier résidentiel de Saint-Georges-sur-Baulche, cette maison des années 70 dévoile ses volumes généreux à travers un vaste séjour-salon de 40 m<sup>2</sup> réchauffé par une cheminée à foyer ouvert. Les fenêtres PVC double vitrage filtrent la lumière du jour sur les murs aux tons neutres et le parquet qui habille l'espace de vie.

Cette maison familiale de 113 m<sup>2</sup> habitables offre 5 pièces dont 4 chambres sur un terrain de 870 m<sup>2</sup> à Saint-Georges-sur-Baulche.

En un coup d'oeil

- Localisation : Saint-Georges-sur-Baulche, Yonne
- Surface : 113 m<sup>2</sup> habitables + terrain 870 m<sup>2</sup>
- Pièces : 5 pièces dont 4 chambres
- Points forts : grand terrain, sous-sol aménagé, potentiel d'extension

Description du bien

Au rez-de-chaussée, l'entrée avec dégagement de 12 m<sup>2</sup> distribue les espaces vers une cuisine de 10 m<sup>2</sup> équipée, puis vers le généreux séjour-salon de près de 40 m<sup>2</sup> agrémenté d'une cheminée à foyer ouvert. Trois chambres de 10 à 11 m<sup>2</sup> complètent ce niveau, chacune dotée de placards intégrés pour optimiser le rangement. Une salle d'eau de 4 m<sup>2</sup> et un WC séparé desservent cet étage.

L'étage révèle une quatrième chambre de 11 m<sup>2</sup> sous les combles, accompagnée d'une seconde salle

d'eau. Le grenier de 28 m<sup>2</sup> sur dalle béton offre un potentiel d'aménagement intéressant pour agrandir l'espace de vie selon les besoins familiaux.

Le sous-sol technique abrite une chaufferie avec chaudière gaz Viessmann de 5 ans, une buanderie, une cave de stockage et un atelier. Ce niveau procure des espaces de service appréciables pour une maison familiale.

Construite en 1974 avec une structure parpaing-brique, la propriété bénéficie d'une isolation par les murs et de volets roulants électriques. La couverture en tuiles mécaniques présente un très bon état d'entretien. Le chauffage individuel au gaz par radiateurs assure le confort thermique, complété par un ballon électrique pour l'eau chaude sanitaire.

#### Environnement & vie de quartier

Saint-Georges-sur-Baulche, commune limitrophe d'Auxerre dans l'Yonne en Bourgogne-Franche-Comté, offre un cadre de vie paisible aux portes de la préfecture. Vous rejoindrez à pied la boulangerie Thierry Rollinat en 4 minutes et la pharmacie de la Baulche en 3 minutes pour les besoins quotidiens. Le supermarché U Express se trouve à 9 minutes de marche, pratique pour les courses hebdomadaires.

L'arrêt de bus Saint Georges, accessible en 4 minutes à pied, facilite les déplacements vers le centre d'Auxerre et ses équipements. Pour les familles, l'école maternelle et primaire se situent à 8 minutes de marche. Le collège Jean Bertin est accessible en 15 minutes à pied, tandis que le lycée polyvalent Fourier Saint-Germain nécessite 6 minutes en voiture ou l'usage des transports en commun.

#### Idéal pour qui ?

- Famille nombreuse : 4 chambres réparties sur deux niveaux, grand terrain pour les enfants, proximité des écoles de la maternelle au collège à pied.
- Primo-accédants : prix attractif, chauffage gaz récent, pas de travaux urgents à prévoir.
- Investisseurs : potentiel d'extension avec le grenier aménageable de 28 m<sup>2</sup>, sous-sol fonctionnel, commune recherchée proche d'Auxerre.

106.5 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

2 sde

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	1
Distance Commerces	1 km
Accès Bus	2 min
Accès Ecole	3 min

Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1974
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Oui
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Foyer ouvert
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Couvert
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non

Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2026-04-28 05:05:05
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	375 kWh/m2 par an
Surface terrain	870 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

### Logement à consommation énergétique excessive

---

## Photos du bien



