



Maison T4 115m² plain-pied - Courson-les-Carières, Yonne

COURSON LES CARRIERES 89560

117 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
AUXERRE**

99 rue du Pont
89000 AUXERRE

03 86 52 77 56

Maison T4 115m² plain-pied - Courson-les-Carières, Yonne

Dans cette maison des années 50, les poutres apparentes du séjour créent une atmosphère chaleureuse et authentique. Le carrelage terre cuite de la cuisine équipée apporte une note rustique qui s'harmonise parfaitement avec les volets bois et l'isolation par le toit de ce bien au caractère affirmé.

Cette maison de plain-pied de 115 m² à Courson-les-Carières offre un cadre de vie paisible avec vue sur la campagne et une cour de 130 m².

En un coup d'oeil

- Localisation : Courson-les-Carières, Yonne
- Surface : 115 m² + terrain 130 m²
- Pièces : 4 pièces dont 3 chambres
- Prix : 117 000 € - honoraires à la charge du vendeur
- DPE : classe D - 211 kWh/m²/an
- Statut : libre à la vente
- Points forts : plain-pied, vue campagne, chauffage fioul récent

Description du bien

Cette maison de plain-pied développe ses 115 m² autour d'un séjour de 27,51 m² aux poutres apparentes, orienté sud-ouest avec vue imprenable sur la campagne. La cuisine aménagée de 19,09 m² offre un espace de préparation généreux au carrelage traditionnel. Trois chambres de 13 à 15 m² accueillent confortablement une famille, complétées par une salle de bains et deux WC. Une lingerie de 4 m² et une

chaufferie organisent les espaces techniques. Le garage de 50 m² et la cave voûtée apportent de précieux volumes de rangement.

Le chauffage central au fioul à condensation, installé il y a environ 10 ans, assure un confort thermique optimal. Les fenêtres en double vitrage et l'isolation par le toit témoignent d'un entretien soigné. L'assainissement par tout-à-l'égout et l'accès gros porteurs facilitent la vie quotidienne.

Environnement & vie de quartier

Courson-les-Carières vous offre la tranquillité d'un village de l'Yonne, en Bourgogne-Franche-Comté, tout en conservant les commodités essentielles. Le supermarché Oughouchte Mohamed se trouve à 7 minutes à pied, pratique pour les courses quotidiennes. La Pharmacie Dubreuil est accessible en 9 minutes à pied, tout comme le bureau de poste à 8 minutes de marche.

L'école primaire du village accueille les enfants à 8 minutes à pied, avec un arrêt de bus à proximité pour faciliter les déplacements. Le collège Jean-Roch Coignet se situe à 16 minutes à pied avec desserte par les transports en commun. Un arrêt de bus près de l'église, à 8 minutes à pied, permet de rejoindre les communes voisines.

Pour les soins médicaux, le cabinet du Dr. Breuillé Dominique se trouve à 8 minutes de marche. Les services de proximité comme la boulangerie Les Dlices d'Orel sont accessibles en 6 minutes en voiture.

Idéal pour qui ?

- Première acquisition : prix accessible avec terrain, trois chambres pour une famille, frais d'entretien maîtrisés grâce au bon état général.
- Retraités : plain-pied sans étage, cadre campagnard paisible, commerces à distance de marche.
- Investisseurs : marché locatif rural stable, entretien limité, potentiel de valorisation avec les 130 m² de terrain.

Questions fréquentes

Quel est le prix au m² de cette maison par rapport au marché de Courson-les-Carières ?

Cette maison affiche un prix de 1 017 €/m², cohérent avec les tarifs pratiqués dans les villages de l'Yonne pour ce type de bien avec terrain et dépendances.

Combien représentent les charges annuelles de cette maison à Courson-les-Carières ?

La taxe foncière s'élève à 678 € par an. Les dépenses énergétiques sont estimées entre 2 380 € et 3 280 € annuels avec le chauffage fioul à condensation récent.

À quelle distance se trouvent les commodités depuis cette maison de Courson-les-Carières ?

L'école primaire, la pharmacie, la poste et l'arrêt de bus sont accessibles entre 8 et 9 minutes à pied. Le supermarché du village n'est qu'à 7 minutes de marche.

Cette maison est-elle adaptée à une famille avec enfants dans l'Yonne ?

Parfaitement : trois chambres spacieuses, plain-pied sécurisant, terrain clos pour jouer, école primaire du village à 8 minutes à pied et desserte collège assurée.

Pourquoi choisir cette maison des années 50 à Courson-les-Carières ?

Elle combine authenticité (poutres apparentes, cave voûtée) et modernité (chauffage récent, double vitrage), avec vue campagne préservée et prix accessible sous les 120 000 €.

115 m ²	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	3 parking(s)
--------------------	------------	---------------	-------	--------------

Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Couvert

Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2026-05-29 07:17:47
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	208 kWh/m2 par an
Conso Energ	211 kWh/m2 par an
Surface terrain	130 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2380€ et 3280€

Photos du bien





