



Maison familiale Auxerre 6 pièce(s) 145 m2

AUXERRE 89290

254 800 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
AUXERRE**

99 rue du Pont
89000 AUXERRE

03 86 52 77 56

Maison familiale Auxerre 6 pièce(s) 145 m2

Depuis le séjour, le regard porte loin sur l'Yonne : la rivière scintille entre les arbres, les bateaux amarrés se reflètent dans l'eau calme, et les collines boisées ferment l'horizon. Pavillon CHENES construit en 2006, ce pavillon indépendant a été pensé pour cette vue imprenable sur l'Yonne, les baies vitrées du salon s'ouvrent plein sud-ouest sur le jardin, laissant la lumière de l'après-midi inonder les grandes pièces carrelées.

Maison familiale individuelle de 145 m² avec jardin de 1 042 m², sans vis-à-vis, sur la commune de Vaux à 5 minutes d'Auxerre, proposée à 254 800 € honoraires à la charge du vendeur.

En un coup d'oeil

- Localisation : Vaux, commune limitrophe d'Auxerre, Yonne (89)
- Surface : 145 m² habitable terrain 1 042 m²
- Pièces : 7 pièces dont 4 chambres + salle de jeux
- Prix : 254 800 € honoraires à la charge du vendeur
- DPE : classe C 192 kWh/m²/an excellent diagnostic énergétique
- Statut : libre à la vente
- Points forts : vue sur l'Yonne, jardin de 1 042 m², 4 chambres sur 2 niveaux

Description du bien

Le rez-de-chaussée articule les pièces de vie autour d'un axe central : entrée, salon séjour généreux ouvert sur le jardin via une baie vitrée, cuisine aménagée avec îlot et plan de travail sombre, deux chambres, une salle d'eau, une salle de bains et des WC séparés. Le carrelage grand format court partout

au sol, les murs teintés dans des tons chauds donnent du caractère sans alourdir.

À l'étage sous charpente, les deux chambres supplémentaires bénéficient de velux qui cadrent le ciel. Une salle de jeux spacieuse ? visible sur les photos avec sa charpente apparente et ses tons bleu canard ? peut aisément devenir bureau, salle de sport ou espace de télétravail. Une seconde salle d'eau complète ce niveau.

Le jardin de plus de 1 000 m² est exposé sud-ouest, entièrement privatif. La toiture en tuiles est en bon état, les fenêtres sont en PVC double vitrage, les volets en bois. Isolation en laine de verre. Assainissement raccordé au tout-à-l'égout. Taxe foncière : 2 000 €/an.

Environnement & vie de quartier

Vaux est une commune de l'Yonne, en Bourgogne Franche-Comté, riveraine de l'Yonne et directement enclavée dans le tissu périurbain d'Auxerre. Ce secteur est accessible en bus depuis l'arrêt VAUX Place, à 3 minutes à pied du bien ? pratique pour rejoindre le centre-ville sans voiture.

Pour les courses, le U Express et Drive est à 6 minutes en voiture (arrêt de bus à proximité). La boulangerie Le Fournil de Manon et Thomas est accessible en 5 minutes en voiture. La Pharmacie de Champs est à 5 minutes en voiture. La gare Champs St-Bris se trouve à 5 minutes en voiture, point de départ vers Auxerre et ses connexions ferroviaires vers Paris et Dijon.

Côté scolaire : l'école maternelle est à 5 minutes en voiture, l'école primaire à 5 minutes également. Le Lycée professionnel agricole de Champs-sur-Yonne est à 6 minutes en voiture. Le collège (SEGPA du Collège Paul Bert) est accessible en 9 minutes en voiture, avec arrêt de bus desservant le secteur.

La voie express est à 5 km, l'autoroute à 10 km l'accès au réseau routier régional est rapide pour les actifs qui se déplacent.

Idéal pour qui ?

- Famille avec enfants : 4 chambres réparties sur deux niveaux, jardin de plus de 1 000 m², salle de jeux à l'étage la maison grandit avec les enfants.
- Télétravailleur ou couple actif cherchant du calme sans s'éloigner : à 5 minutes en voiture d'Auxerre, l'étage offre un espace bureau dédié, et la vue sur l'Yonne apporte une respiration quotidienne que peu d'adresses dans ce secteur proposent encore.
- Primo-accédant ou investisseur avisé : avec un prix de 254 800 € pour 145 m², le coût au m² de ce bien se positionne favorablement face au marché local.

Questions fréquentes

Quel est le prix au m² de cette maison par rapport au marché d'Auxerre ?

Ce bien est proposé à environ 1 757 €/m² pour 145 m². Selon les données DVF 2023-2024, le prix médian des maisons à Auxerre est de 1 450 €/m² (185 transactions). Ce pavillon de 2006 avec vue sur l'Yonne et terrain de 1 042 m² se positionne au-dessus de la médiane, cohérent avec ses prestations et sa rareté de situation.

Combien y a-t-il de chambres dans cette maison de Vaux près d'Auxerre ?

La maison compte 4 chambres : deux au rez-de-chaussée et deux à l'étage sous charpente, accompagnées d'une salle de jeux. Deux salles d'eau desservent les deux niveaux, pour un confort quotidien sans concession.

Quel est le diagnostic énergétique de cette maison à Vaux ?

La maison affiche un DPE de classe C à 192 kWh/m²/an, ce qui correspond à un excellent diagnostic énergétique pour un pavillon de cette surface. Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie est compris entre 1 380 € et 1 940 €.

Est-ce que cette maison est accessible en transport en commun depuis Auxerre ?
Oui. L'arrêt de bus VAUX Place est à 3 minutes à pied du bien. Plusieurs services de proximité (supermarché, pharmacie, boulangerie) sont accessibles depuis cet arrêt, ce qui ren

145 m²

6 pièce(s)

5
chambres

1 sdb

1 sde

3 parking(s)

Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	1
Distance Commerces	3 km
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	2006
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée

Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Couvert,Extérieur
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2022-02-09 07:11:09
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	192 kWh/m2 par an
Surface terrain	1042 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1380€ et 1940€

Photos du bien





