FRANIMO

https://www.franimo.nl/te-koop/huis/frankrijk/plaats/vallan-89580/7382528/

huis te koop Vallan, Yonne (Frankrijk)




Op slechts enkele minuten van Auxerre, in het charmante dorpje Vallan, vindt u deze volledig gerenoveerde woning, waar ouderwetse charme samensmelt met moderne voorzieningen. Het dorp, gewaardeerd om zijn rustige ligging en de nabijheid van winkels, scholen en belangrijke wegen, biedt een gewilde levensstijl, ideaal voor een perfecte balans tussen rust en een actief leven. Deze woning, gebouwd op een perceel van 310 m2, is volledig gerenoveerd. Uitstekende isolatie, dubbele beglazing en een recent geïnstalleerde cv-ketel op aardgas alles is ontworpen voor optimaal comfort, zonder dat er verder werk nodig is. Wie een gezellige sfeer waardeert, kan dankzij de bestaande schoorsteen ook weer houtkachels plaatsen. Buiten creëert de tuin, licht verhoogd door een paar treden, een aangename en privéruimte om volop te genieten van zonnige dagen, familie en vrienden te ontvangen of kinderen veilig te laten spelen. Aan één kant van het huis bevindt zich een grote berging, momenteel omgebouwd tot professionele keuken, die talloze mogelijkheden biedt: werkplaats, bijkeuken, opslagruimte of bedrijfsruimte, afhankelijk van uw plannen. De woonruimte komt uit op twee grote, open leefruimtes, die dankzij hun ligging op het zuiden baden in het licht. De royale afmetingen zorgen voor een duidelijke scheiding tussen een prachtige keuken met eethoek en een uitnodigende woonkamer, waardoor een vloeiende, warme en bijzonder aangename leefruimte ontstaat. Een smaakvol gerenoveerde, moderne badkamer completeert deze eerste verdieping. Boven bevindt zich het slaapgedeelte met een comfortabele eerste slaapkamer en een tweede, ruime slaapkamer, naast elkaar gelegen, waardoor er naar wens een master suite, een kantoor of een aparte kinderkamer gecreëerd kan worden. De voordelen van deze woning: - Volledig gerenoveerd huis - Uitstekende isolatie - Dubbele beglazing - Recent geïnstalleerde cv-ketel op aardgas - Mogelijkheid tot houtkachel - Twee mooie, lichte woonkamers op het zuiden - Moderne doucheruimte - Tuin van 310 m2 - Grote berging, geschikt voor een bedrijf of verbouwing - Slechts een paar minuten van Auxerre. Of u nu op zoek bent naar een comfortabele hoofdwoning, een eerste huis of een kwalitatieve investering voor verhuur, deze woning zal u zeker bekoren met zijn uitstekende staat, lichtinval en toplocatie aan de rand van Auxerre. Energieklasse: D 203 kWh/m2/jaar. Klimaatklasse: D 43 kg CO2/m2/jaar. Geschatte jaarlijkse energiekosten: tussen € 1.550 en € 2.140. Referentiedatum energieprijs: (gebruik het formulier om te reageren) . Energieprestatiecertificaat afgegeven op (gebruik het formulier om te reageren) . Deze woning wordt aangeboden voor € 148.000 (inclusief makelaarskosten) door uw lokale adviseur van Burgundy & Occitanie, Vivien Gueneau. U kunt hem bereiken op + (gebruik het formulier om te reageren) of per e-mail via vivien. (gebruik het formulier om te reageren) Côté France Immobilier, Frans-Belgisch vastgoednetwerk / kopen-verkopen-

taxeren - (gebruik het formulier om te reageren) 'Informatie over de risico's waaraan dit object is blootgesteld, is beschikbaar op de website van Géorisques: (gebruik het formulier om te reageren) ' Deze vastgoedadvertentie is geschreven onder de redactionele verantwoordelijkheid van (EI) Vivien Gueneau, onafhankelijk vastgoedmakelaar van SARL Côté France (zonder beheer van gelden), geregistreerd bij de RSAC van Auxerre onder nummer (gebruik het formulier om te reageren) , houder van de makelaarsvergunning namens SARL Côté France.

gegevens woning

Franimo id:	**7382528**
referentie:	**GVV1370008953**
nabij of in:	**Vallan**
regio:	**Bourgogne-Franche-Comté**
woningtype:	**huis**
kamers:	**5**
opp. woning:	**114 m2**
opp. terrein:	**310 m2**
prijs:	**€ 148.000**

contact

naam: **Maël Chapelle**
spreekt: **niet opgegeven**
telefoon: **003324265798**