



Bourgogne Prestige  
Immobilier

Votre conseiller : Mario PISTOIA

AGENCE DE TOURNUS

2 Place de l'Abbaye

71700 TOURNUS

mpistoia@bourgogne-prestige-immobilier.com

Tél : 03.85.20.08.08

Tél : 06.51.23.16.41

www.bourgogne-prestige-immobilier.com



**A VENDRE  
PROPRIETE  
184 m<sup>2</sup> env.**

**SIMANDRE**

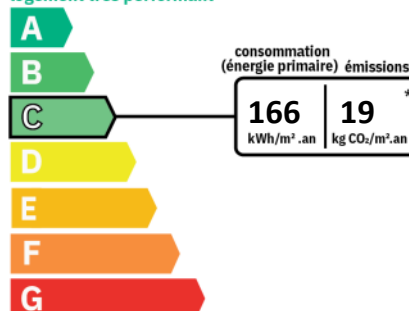
**399 000 €**

### CARACTERISTIQUES

	Surface de 184 m <sup>2</sup>		Séjour de 20.37 m <sup>2</sup>
	Terrain de 8053 m <sup>2</sup>		7 pièces
	4 chambres		2 salles
	1 terrasse		Piscine
	1 stationnement		

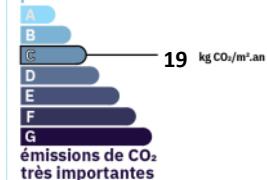
### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

logement extrêmement consommateur d'énergie

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 936 €/an

### VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET



**BOURGOGNE PRESTIGE IMMOBILIER**

2 place de l'Abbaye 71700 TOURNUS – Tél 03.85.20.08.08 – Mail : contact@bourgogne-prestige-immobilier.com  
Capital 25000€ - RCS MÂCON n°820 923 084 - APE 6831Z – SIRET 820 923 084 00017 - Carte Professionnelle CPI N°7102 2016 000 009 785  
délivrée par la CCI de Saône-et-Loire  
Garantie : Galian, 89 rue de la Boétie 75008 Paris – Montant 120 000€

## Descriptif

---

A 15 minutes de Tournus et à 5 minutes de Simandre, à l'abri des regards, dans un environnement naturel préservé, cette superbe longère de charme développe 184 m<sup>2</sup> habitables au cœur d'un parc arboré de plus de 8 000 m<sup>2</sup>, traversé par un délicat ruisseau.

Alliant authenticité et confort moderne, cette propriété séduit par ses volumes généreux, sa luminosité et la qualité de ses prestations.

Une distribution harmonieuse et raffinée.

Dès l'entrée, un hall accueillant révèle des espaces de vie chaleureux, un salon-séjour avec cheminée, propice aux moments de convivialité, une cuisine élégamment aménagée et équipée, une salle à manger idéale pour recevoir. L'espace nuit du rez-de-jardin propose deux chambres, une salle d'eau avec douche, un WC avec point d'eau ainsi qu'un cellier/buanderie fonctionnel.

À l'étage, une mezzanine aménagée en bureau et salon offre un espace de détente supplémentaire. Deux chambres complètent ce niveau, dont une spacieuse suite climatisée prolongée par un grenier offrant un beau potentiel d'aménagement.

Un extérieur pensé pour l'art de vivre, le parc, soigneusement entretenu, accueille de nombreux arbres fruitiers et invite à la sérénité.

La piscine récente, s'intègre parfaitement dans cet écrin de verdure et bénéficie d'une agréable terrasse pour profiter pleinement des beaux jours.

Plusieurs dépendances viennent enrichir l'ensemble : garage indépendant, atelier, local technique piscine, abris ouverts et bûcher.

En parfait état d'entretien, cette propriété de caractère offre un cadre de vie privilégié, conjuguant tranquillité, espace et potentiel.

Un lieu idéal pour une résidence principale de standing ou une maison de campagne d'exception.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3322 à 4494 euros (année 2021).


Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

---

### CARACTERISTIQUES

---

 **Surface de 184 m<sup>2</sup>**  **Séjour de 20.37 m<sup>2</sup>**

 **Terrain de 8053 m<sup>2</sup>**  **7 pièces**

 **4 chambres**  **2 salles**

 **1 terrasse**  **Piscine**

 **1 stationnement**

## A VENDRE PROPRIETE - 184 m<sup>2</sup> env. - SIMANDRE - 399 000 €

### SURFACES DETAILLEES

Hall d'entrée : **16.4 m<sup>2</sup>**

Cuisine équipée meublée : **11 m<sup>2</sup>**

Buanderie : **9.7 m<sup>2</sup>**

Salon : **31.1 m<sup>2</sup>**

Salle a manger : **20.4 m<sup>2</sup>**

Chambre 1 : **13.4 m<sup>2</sup>**

Chambre 2 : **19.5 m<sup>2</sup>**

Dégagement : **4 m<sup>2</sup>**

Salle d'eau avec douche : **5 m<sup>2</sup>**

Wc avec lave mains : **1 m<sup>2</sup>**

Mezzanine : **17.7 m<sup>2</sup>**

Chambre 3 : **16.1 m<sup>2</sup>**

Chambre 4 : **9.7 m<sup>2</sup>**

Salle d'eau avec douche- wc : **4.6 m<sup>2</sup>**

Dégagement : **4 m<sup>2</sup>**

Chaufferie : **utile : 3.6 m<sup>2</sup>**

Grenier 1 : **utile : 10.8 m<sup>2</sup>**

Garage : **utile : 29.1 m<sup>2</sup>**

Local technique : **utile : 18.5 m<sup>2</sup>**

Abri de jardin : **utile : 32.9 m<sup>2</sup>**

Bucher : **utile : 19.6 m<sup>2</sup>**

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toiture : **Tuiles**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **Bois**

Assainissement : **Fosse septique**

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : **7**

Chambres : **4 dont 2 au rez-de-chaussée**

Cuisine : **AMENAGEE**

Salles d'eau : **2**

Principal revêtement de sol : **Carrelage**

Chauffage : **INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Chauffe eau gaz**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

**A VENDRE PROPRIETE - 184 m<sup>2</sup> env. - SIMANDRE - 399 000 €**



**A VENDRE PROPRIETE - 184 m<sup>2</sup> env. - SIMANDRE - 399 000 €**



**A VENDRE PROPRIETE - 184 m<sup>2</sup> env. - SIMANDRE - 399 000 €**

---

