Bourgogne Prestige Immobilier

Votre conseiller : Mario PISTOIA
AGENCE DE TOURNUS
2 Place de l'Abbaye
71700 TOURNUS
mpistoia@bourgogne-prestige-immobilier.com
03.85.20.08.08
06.51.23.16.41
www.bourgogne-prestige-immobilier.com

– A VENDRE –

Propriété

450 m² env.

TOURNUS

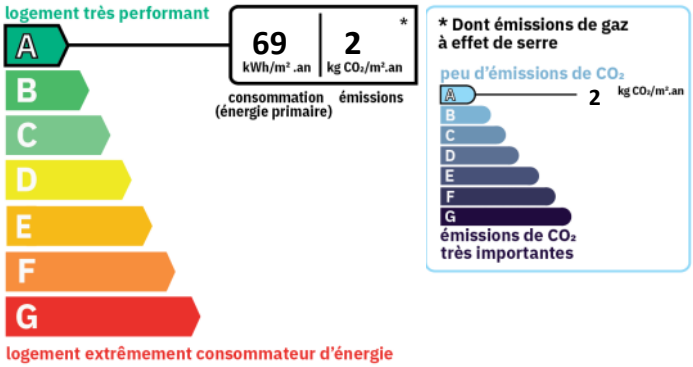
970 000 €



CARACTERISTIQUES

- **Surface de 450 m²**
- **Terrain de 8612 m²**
- **11 pièces**
- **5 chambres**
- **5 salles**
- **2 terrasses**
- **1 stationnement**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **2 596 €/an**

VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET

Descriptif

Édifiée en 1813, cette belle demeure de maître située dans un environnement calme et sans vis-à-vis, à seulement 10 minutes de Louhans et 20 minutes de Tournus, développe 450 m² habitables au cœur d'un parc paysagé de 8 612 m². Rénovée en 2022 avec des prestations soignées, elle conjugue authenticité, confort moderne et fonctionnalité.
Actuellement exploitée en chambres d'hôtes, la propriété permet de distinguer parfaitement l'activité d'accueil de la partie privative, garantissant confort et indépendance tant aux propriétaires qu'aux hôtes.

Le rez-de-jardin accueille les espaces dédiés à l'activité touristique : vaste espace de réception avec sanitaires, pièces techniques et de service comprenant buanderie, chaufferie, cave ainsi qu'un salon aménagé dans l'ancienne orangerie dédié aux loisirs.
Les étages proposent quatre chambres d'hôtes, toutes équipées de leur salle d'eau et WC privatifs. Deux des chambres bénéficient en outre d'un accès à une belle terrasse offrant une vue dégagée. Un espace bien-être complète l'ensemble avec salle de massages, hammam, sauna et douche.

La partie privative, totalement indépendante, dispose de sa propre entrée. Elle se compose de plain-pied d'une vaste pièce de vie lumineuse avec cuisine équipée ouverte sur le salon-séjour, d'un bureau et de nombreux espaces de rangement. À l'étage, une suite parentale avec antichambre, salle de bain avec WC et bureau prolongé par un balcon offre un cadre de vie intime, confortable et préservé.

En extérieur, une terrasse couverte s'étend sur toute la longueur de la bâtisse.

Une dépendance récente à ossature bois de 80 m² comprend un garage et un atelier.

Le parc propose de nombreux équipements de détente et d'agrément : piscine hors-sol, spa, terrain de pétanque, potager, mare, puits et systèmes de récupération des eaux.

Prestations techniques haut de gamme : pompe à chaleur géothermique pour un chauffage performant et économique, 14 panneaux solaires pour une alimentation électrique plus verte et une meilleure autonomie énergétique, double vitrage bois alliant charme et isolation optimale, raccordement à la fibre optique et microstation.

Un bien rare, alliant charme, activité touristique et cadre de vie privilégié.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2860 à 3930 euros (année 2021).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

CARACTERISTIQUES


Surface de 450 m²


Terrain de 8612 m²


11 pièces


5 chambres


5 salles


2 terrasses


1 stationnement

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**970 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Statut :	**Non soumis au statut de la copropriété**

A VENDRE Propriété - 450 m² env. - TOURNUS - 970 000 €

SURFACES DETAILLEES

Entrée :	**3 m²**
Accueil :	**51.2 m²**
Wc avec lave mains :	**1.4 m²**
Buanderie :	**5.1 m²**
Dégagement :	**5.1 m²**
Salon :	**26.4 m²**
Douche :	**1.2 m²**
Local technique :	**4.5 m²**
Cave a vins :	**4.6 m²**
Remise :	**4.8 m²**
Cuisine :	**30.3 m²**
Salon :	**25.1 m²**
Rangement :	**4 m²**
Bureau :	**6.3 m²**
Wc :	**1.4 m²**
Entrée :	**12.4 m²**
Terrasse :	**51.9 m²**
Palier :	**17.5 m²**
Chambre d'hôtes n°1 :	**26 m²**
Salle d'eau + wc :	**8.1 m²**
Chambre d'hôtes n°2 :	**20.4 m²**
Salle d'eau + wc :	**6 m²**
Bureau :	**10 m²**
Chambre 1 :	**16.8 m²**
Salle de bain :	**7.8 m²**
Bureau :	**15.1 m²**
Bureau :	**8.3 m²**
Palier :	**17.5 m²**
Chambre d'hôtes n°3 :	**21.9 m²**
Salle d'eau + wc :	**7 m²**

SURFACES PRINCIPALES

Terrasse :	**52 m² environ**

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

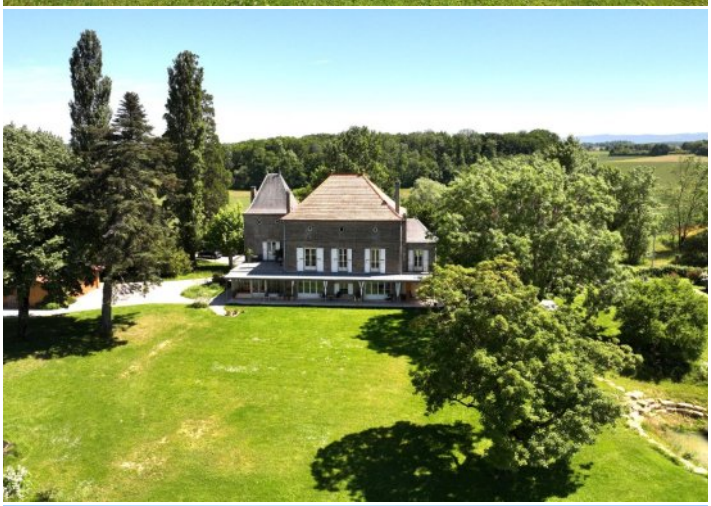
Style de construction :	**Bourgeoise**
Toiture :	**Tuiles**
Vitrage :	**Simple et double**
Huisseries :	**Bois**
Caves :	**1**
Assainissement :	**Micro station**

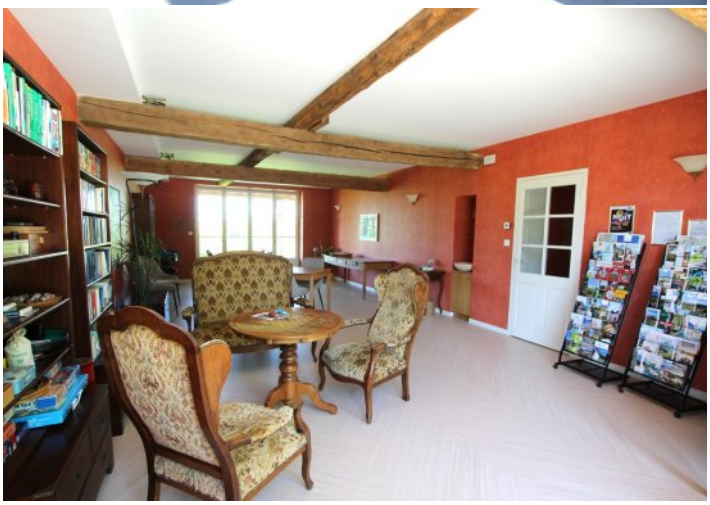
AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	**AMENAGEE**
Salles de bains :	**2**
Salles d'eau :	**3**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/GEOTHERMIE**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Cumulus électrique**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**

A VENDRE Propriété - 450 m² env. - TOURNUS - 970 000 €

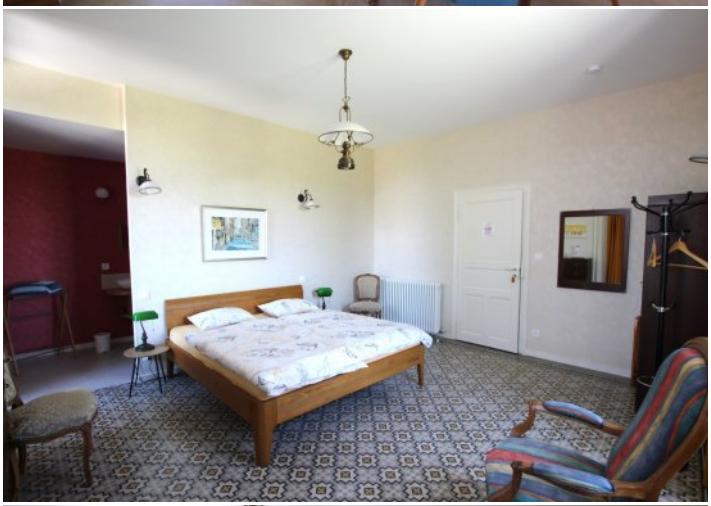



A VENDRE Propriété - 450 m² env. - TOURNUS - 970 000 €







A VENDRE Propriété - 450 m² env. - TOURNUS - 970 000 €



