



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 —
PROPRIETE

450 m² env.

LOUHANS

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

logement très performant



69 | 2 *

kWh/m².an | kg CO₂/m².an

consommation (énergie primaire) | émissions

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂

A | 2 kg CO₂/m².an



émissions de CO₂ très importantes

logement extrêmement consommateur d'énergie

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 2 596 €/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

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 PROPRIETE - 450 m² env. - LOUHANS - 970 000 €

SURFACES DETAILLEES

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

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

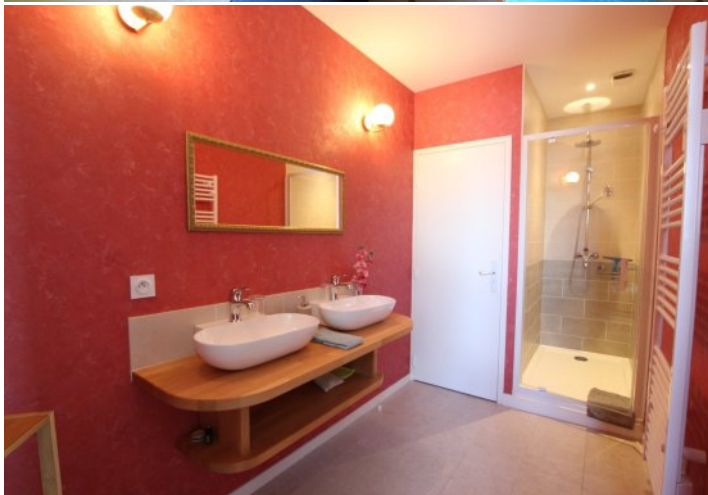
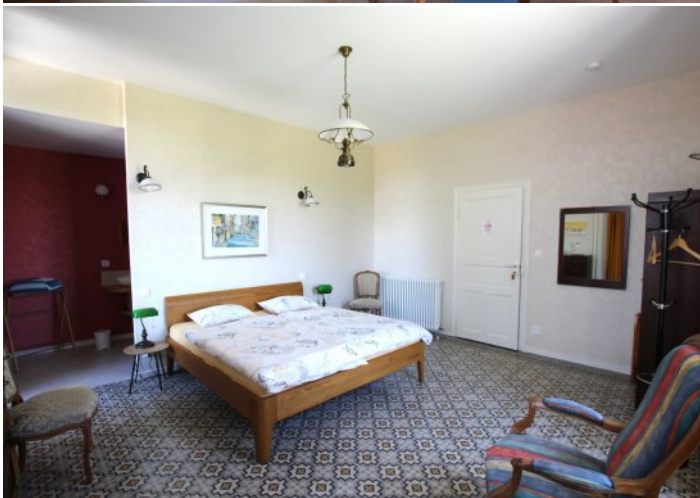
AMENAGEMENTS INTERIEURS

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

A VENDRE PROPRIETE - 450 m² env. - LOUHANS - 970 000 €



A VENDRE PROPRIETE - 450 m² env. - LOUHANS - 970 000 €



A VENDRE PROPRIETE - 450 m² env. - LOUHANS - 970 000 €

