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 –

MAISON

135 m² env.

TOURNUS

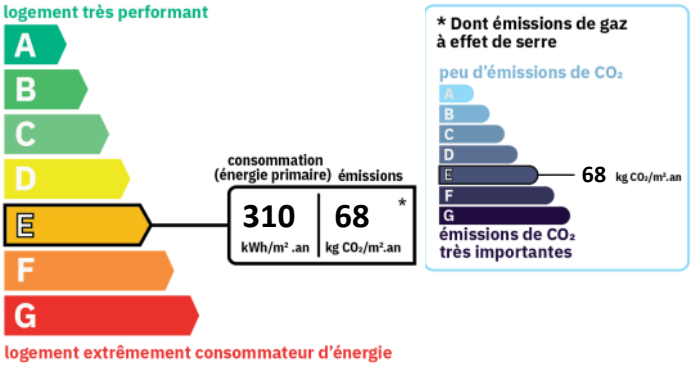
349 000 €



CARACTERISTIQUES

- **Surface de 135 m²**
- **Terrain de 9718 m²**
- **6 pièces**
- **3 chambres**
- **2 salles**
- **Piscine**
- **1 stationnement**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 493 €/an**

VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET

Descriptif

Une propriété rare, alliant charme de l'ancien, cadre verdoyant et un potentiel immobilier avec 6159 m² de terrain constructible.

Idéalement située à Tournus, à quelques pas du lycée et du collège et à proximité immédiate des commerces et services, cette maison ancienne de 135 m² habitables bénéficie d'un emplacement privilégié et d'un environnement naturel.
Implantée au cœur d'un parc clos et arboré, la propriété offre un cadre de vie agréable, conjuguant proximité du centre-ville, tranquillité et verdure, avec une vue dégagée sur la Saône et, par temps clair, sur le Mont-Blanc.

Une maison pleine de charme et de possibilités proposant au rez-de-chaussée, un hall d'entrée desservant un salon, une cuisine équipée et aménagée, une agréable véranda, une salle de bain avec WC ainsi qu'une buanderie intégrant le local technique de la piscine.
À l'étage, une belle mezzanine distribuant trois chambres, dont deux disposant d'un accès direct à l'extérieur, une salle d'eau, des toilettes traversants ainsi qu'un espace salon pouvant être aménagé selon les envies.

Un garage-atelier, une petite dépendance et une cave comprenant le local technique piscine viennent compléter l'ensemble, offrant des espaces supplémentaires pour le rangement et le bricolage.

Un extérieur privilégié, le parc constitue l'un des atouts majeurs de cette propriété. La piscine, sécurisée par un volet roulant électrique, invite à la détente, tandis que la terrasse exposée à l'Est, permet de profiter pleinement des beaux jours dans un cadre paisible et verdoyant.

La maison a conservé le charme et l'authenticité de l'ancien. Des travaux de modernisation des équipements techniques permettront de révéler tout son potentiel et de l'adapter aux attentes d'aujourd'hui.

La propriété comprend également un terrain constructible de 6 159 m², non viabilisé et bénéficiant d'un accès indépendant. Une opportunité particulièrement intéressante pour un investisseur ou un porteur de projet immobilier, sous réserve des règles d'urbanisme applicables.

Une opportunité rare à Tournus

Résidence principale pour une famille, maison de campagne ou projet patrimonial : cette propriété offre de multiples perspectives grâce à son emplacement, son parc arboré, sa piscine et son important potentiel foncier.

Un bien singulier pour les amateurs de nature, d'authenticité et de projets immobiliers à fort potentiel.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3599 à 4869 euros (année 2022).

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

CARACTERISTIQUES

Surface de 135 m²
Terrain de 9718 m²
6 pièces
3 chambres
2 salles
Piscine
1 stationnement

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**349 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Statut :	**Non soumis au statut de la copropriété**

A VENDRE MAISON - 135 m² env. - TOURNUS - 349 000 €

SURFACES DETAILLEES

Entrée :	**15.8 m²**
Séjour :	**12.1 m²**
Cuisine :	**14.7 m²**
Salon :	**16.2 m²**
Salle de bain/wc :	**5.7 m²**
Dégagement :	**6 m²**
Palier :	**6.7 m²**
Chambre 1 :	**12.6 m²**
Chambre 2 :	**14.8 m²**
Chambre 3 :	**14.8 m²**
Bureau :	**9.8 m²**
Salle d'eau + wc :	**5.7 m²**
Buanderie :	**utile : 32.5 m²**
Cellier :	**utile : 3.5 m²**
Remise :	**utile : 11 m²**
Remise :	**utile : 5.5 m²**
Remise :	**utile : 1.6 m²**

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	**Ancien**
Toiture :	**Tuiles canal**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**Bois**
Caves :	**1**
Assainissement :	**Fosse septique**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	**AMENAGEE**
Salles de bains :	**1**
Salles d'eau :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Carrelage**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/GAZ**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Cumulus électrique**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**

A VENDRE MAISON - 135 m² env. - TOURNUS - 349 000 €










A VENDRE MAISON - 135 m² env. - TOURNUS - 349 000 €





A VENDRE MAISON - 135 m² env. - TOURNUS - 349 000 €



