Bourgogne Prestige Immobilier

**Votre conseiller : Helene BEAUGRAND**
**AGENCE DE TOURNUS**
2 Place de l'Abbaye
71700 TOURNUS
hbeaugrand@bourgogne-prestige-immobilier.com
03.85.20.08.08
07.71.84.11.63
www.bourgogne-prestige-immobilier.com

**– A VENDRE –**

# MAISON

**132 m² env.**

## ST GENGOUX LE NATIONAL

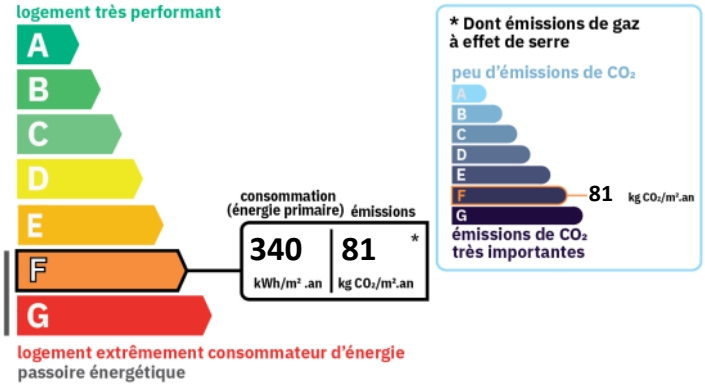
**259 000 €**



## CARACTERISTIQUES

- **Surface de 132 m²**
- **Terrain de 1578 m²**
- **7 pièces**
- **4 chambres**
- **2 salles**
- **1 balcon**
- **1 stationnement**

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT




## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **594 €/an**

## VOIR L'ANNONCE SUR NOTRE SITE INTERNET

# Descriptif

Au charme authentique, cette propriété de caractère réunit deux bâtisses, l'une datant de la fin du XVIIIe siècle, l'autre du début du XXe siècle. Développant 132 m² habitables (hors véranda) sur un terrain clos de 1 578 m², elle s'avère parfaite pour une vie de famille ou un projet de résidence secondaire.

L'habitation propose une distribution généreuse avec un salon-séjour doté d'une cheminée ouverte, une cuisine aménagée, quatre chambres, une salle de bain, une salle d'eau ainsi que plusieurs espaces annexes. Un grenier partiellement aménageable offre des possibilités d'agrandissement supplémentaires.

La magie des lieux se prolonge grâce à de nombreuses dépendances attenantes : un garage, une grange ouverte et une grange fermée. Une pièce de réception indépendante de 50 m², agrémentée d'une cheminée et d'une mezzanine, vient compléter cet ensemble.

À l'avant se trouvent un terrain de pétanque privé et un beau tilleul, précieux pour son ombre fraîche en été. Côté jardin, le parc arboré offre un cadre paisible agrémenté d'un verger composé notamment d'un noyer, de pommiers et de pruniers.

Des travaux de rénovation sont à prévoir, offrant l'opportunité de révéler toute la singularité et le potentiel de cette demeure familiale.

Sur le plan technique, la propriété dispose d'une chaudière à gaz ancienne et d'un réseau de radiateurs existant mais la cuve à gaz a été retirée. Le système de production de chaleur est donc à remplacer, l'occasion idéale d'opter pour une solution moderne et économique.

Nichée dans un environnement rural préservé, la propriété bénéficie d'une situation géographique appréciable. Elle se situe à proximité de Saint-Gengoux-le-National, Cormatin, Sennecey-le-Grand et Tournus (environ 20 minutes), ainsi qu'à 25 minutes de Chalon-sur-Saône et 35 minutes de Mâcon. 35 minutes des gares TGV Le Creusot Montchanin et Mâcon Loche.

Une demeure au cachet affirmé, où authenticité, volumes et annexes composent un bel ensemble immobilier, à réinventer selon vos envies.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 5850 à 7960 euros (année 2022).
Logement à consommation énergétique excessive : classe F.

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

**CARACTERISTIQUES**

**Surface de 132 m²**
**Terrain de 1578 m²**
**7 pièces**
**4 chambres**
**2 salles**
**1 balcon**
**1 stationnement**

**INFORMATIONS FINANCIERES**

| | |
|---|---|
| Prix de vente : | **243 193 € hors honoraires** |
| Prix de vente : | **259 000 € honoraires inclus** |
| Honoraires à charge : | **de l'acquéreur 6.50 % TTC** |
| Statut : | **Non soumis au statut de la copropriété** |

# A VENDRE MAISON - 132 m² env. - ST GENGOUX LE NATIONAL - 259 000 €

## SURFACES DETAILLEES

| | |
|---|---|
| Séjour : | **28.5 m²** |
| Cuisine : | **9.4 m²** |
| Salle de bain : | **3.6 m²** |
| Dégagement : | **7 m²** |
| Couloir : | **2.7 m²** |
| Piece : | **7.4 m²** |
| Chambre 1 : | **11 m²** |
| Chambre 2 : | **20.3 m²** |
| Dégagement : | **4.9 m²** |
| Chambre 3 : | **17.3 m²** |
| Chambre 4 : | **17.6 m²** |
| Salle d'eau : | **3.3 m²** |
| Atelier : | **utile : 20.8 m²** |
| Cave : | **utile : 29.6 m²** |
| Buanderie : | **utile : 2.3 m²** |
| Dégagement : | **utile : 14.2 m²** |
| Véranda : | **utile : 15.5 m²** |
| Garage : | **utile : 27.6 m²** |
| Grange : | **utile : 34.2 m²** |
| Abri : | **utile : 40 m²** |
| Piece : | **utile : 50.8 m²** |
| Mezzanine : | **utile : 31.3 m²** |

## SURFACES PRINCIPALES

| | |
|---|---|
| Véranda : | **15.48 m² environ** |

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

| | |
|---|---|
| Style de construction : | **Ancien** |
| Toiture : | **Tuiles** |
| Vitrage : | **Simple et double** |
| Huisseries : | **Aluminium / bois** |
| Caves : | **1** |
| Assainissement : | **Tout à l'égout** |

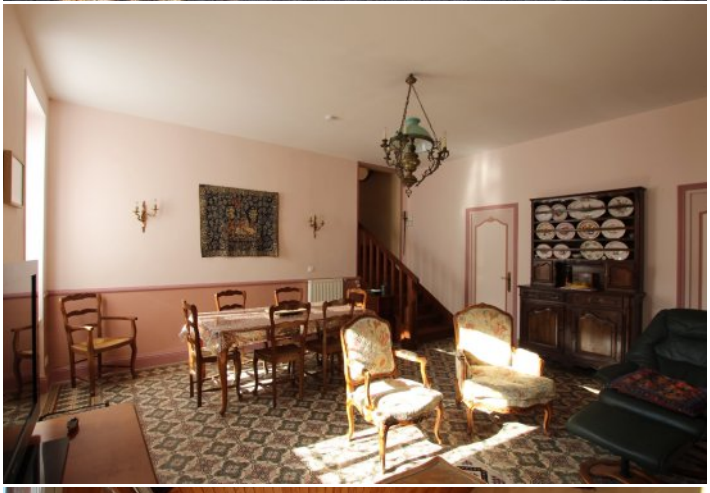
## AMENAGEMENTS INTERIEURS

| | |
|---|---|
| Cuisine : | **AMENAGEE** |
| Salles de bains : | **1** |
| Salles d'eau : | **1** |
| Principal revêtement de sol : | **Carrelage** |
| Cheminée : | **Oui** |
| Eau chaude : | **INDIVIDUEL/Cumulus électrique** |
| Eau froide : | **INDIVIDUEL** |
| Greniers : | **1** |

# A VENDRE MAISON - 132 m² env. - ST GENGOUX LE NATIONAL - 259 000 €










# A VENDRE MAISON - 132 m² env. - ST GENGOUX LE NATIONAL - 259 000 €





