

45 minutes DIJON
Superbe Propriété sur 7 880 m² clos de murs



BRISAC - du PARC
IMMOBILIER DEPUIS 1898

Prix : 450 000 €
Honoraires à la charge du vendeur

DESCRIPTIF

En position dominante, dans le remarquable village de Montsaugeon situé à 45 minutes de Dijon et 15 minutes de Selongey.

Superbe propriété de famille enveloppée d'un parc de 7 882 m² clos de murs.

Située en lisière du village, profitant d'une large vue dégagée sur la campagne et sur l'étang de la commune, la propriété se compose d'une maison principale d'une surface habitable d'environ 330 m², et de deux corps de bâtiment à usage de dépendances.



LA MAISON PRINCIPALE

D'une surface habitable d'environ 253 m², elle a été construite au XVIII^{ème} siècle (1710) dans le prolongement d'un bâtiment moyenâgeux préexistant qui date probablement du XVII^{ème}, lui-même édifié sur des caves beaucoup plus anciennes.

- Un vaste couloir séparant habitation et dépendances moyenâgeuses fait office d'entrée, sur la gauche sont distribuées de plain-pied une cuisine de 25 m² avec cheminée et cuisinière à bois, une salle à manger de 25 m², un salon de 25 m² et une chambre de 15 m². Ces pièces sont partiellement lambrissées, les sols sont en parquet à l'exception de la cuisine et du couloir d'entrée qui sont en pierre de Bourgogne. Une salle d'eau et un WC indépendant complètent ce premier niveau.
- A l'étage, auquel on accède par un authentique escalier de bois partant du couloir d'entrée, un large palier d'étage distribue une pièce centrale de 26 m² à usage de salon et 3 chambres (16m², 25 m² et 25 m²), dont une avec un petit salon privé de 14 m².
- Au second étage, dans les combles, se trouvent deux pièces complémentaires (15 et 20 m²) qui permettent d'augmenter la capacité d'accueil de la maison.





LES DÉPENDANCES

- Le premier bâtiment à usage de dépendance est facilement valorisable. On y accède par le couloir d'entrée qui distribue sur sa droite deux pièces de 20 m² et 24 m² qui étaient autrefois le logement du vigneron de la propriété. S'y trouvent également de plain-pied un four à pain, un garde-manger, une écurie et l'accès aux caves voutées qui datent probablement du XIVe/XVe siècle, et qui devaient permettre la connexion par souterrains avec la forteresse placée en contre-haut au centre du village, dont il ne reste plus qu'une magnifique porte fortifiée. Au-dessus se trouvent d'importantes surfaces à usage de fenil et greniers.



- Le second bâtiment à usage de dépendances se trouve en contre-haut de la maison d'habitation, juste à l'entrée de la propriété. Formant un L et regroupant plusieurs volumes distincts, s'y trouvent une grange faisant office de garage, une ancienne écurie et un bûcher.

Un magnifique puits en pierre de taille indique la richesse de cette propriété qui bénéficie de nombreux points d'eau tant dans ses dépendances que dans le parc (privilège à l'époque, atout indéniable aujourd'hui !).

A l'étage sont développés sur plusieurs niveaux des greniers dont une pièce équipée d'une ancienne cheminée qui témoigne d'un temps ancien où ces dépendances étaient à usage d'habitation.

Cour devant et cour derrière ce bâtiment.



LE PARC

Parfaitement clos d'un exceptionnel mur de pierres sèches sur tout son périmètre, il est en pente douce jusqu'à la rue du village située en contre-bas de la propriété.

Au-delà de cette rue se trouve un deuxième jardin clos de murs de pierres sèches d'une même qualité appartenant également à la propriété et bordant l'étang du village qui s'offre au paysage.

L'eau est abondante dans tout le parc, s'y trouvent un petit bassin de forme ronde, une petite cressonnière, et des points d'eau protégés par des constructions de pierres alimentées par différentes sources.



INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Sur le plan technique, la maison est très saine mais il y a beaucoup de travaux à prévoir, le prix de la propriété en tient compte :

- **Les toitures** : La maison d'habitation principale possède une toiture récemment refaite en petites tuiles plates. Seule la toiture de la tour est ancienne mais semble saine.
 - o La toiture du bâtiment attenant à la maison principale a été refaite sur le pan exposé à l'Est, le pan exposé en Ouest est ancien.
 - o Le second bâtiment à usage de dépendance en contre-haut a des toitures anciennes. Une importante réserve de tuiles est stockée dans la grange.
- **Le réseau électrique** : il est très ancien et à reprendre dans sa totalité.
- **Les menuiseries** : elles sont d'origine et en simple vitrage mais fonctionnelles.
- **Le chauffage** : pas de chauffage hormis les poêles et cuisinière à bois.
- **L'assainissement** : le système d'assainissement est à refaire (devis en cours de réalisation).
- **L'isolation** : pas d'isolation.

Nuisance : Intimité totale. La voie ferrée menant à Chalindrey passe dans la vallée. Oui, on entend les quelques trains passer, compte tenu du charme de cette propriété vous en ferez quantité négligeable mais c'est dit !

L'EMPLACEMENT

Montsaugeon est un remarquable village au riche patrimoine parfaitement valorisé et entretenu.

La ville de Langres est la plus proche (15 minutes) et offre l'ensemble des commerces et services. La vie associative de la commune est très riche et dynamique.

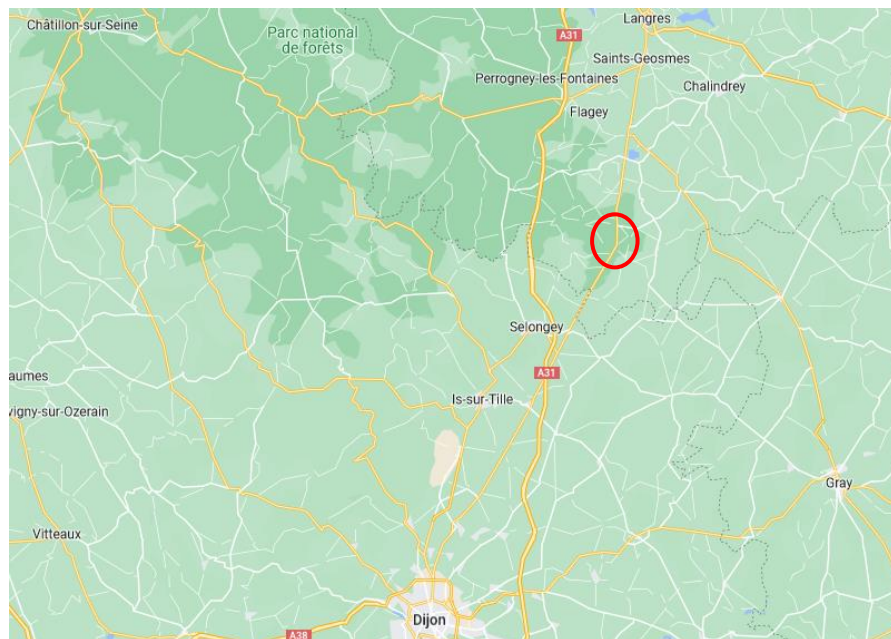
Sortie A 31 à 20 minutes (sortie 6 au Nord ou sortie 5 au Sud).

Dijon et les vignobles de Bourgogne : 45 minutes

Bâle et Genève : 2h30.

Paris et Luxembourg : 3h.

Gare SNCF : Chalindrey (20 minutes)



Pour tout renseignement et visites, merci de contacter Jérôme Leclercq.

Tél. 06 80 84 93 15 - Mail : j.leclercq@brisacduparc.fr

Carte professionnelle CCI n° CPI 2102 2018 000 026 322 - APE 6831Z - RCS Dijon 810 983 080 - Garantie Financière 110 000 € QBE INSURANCE