



Prix : 184 000 € dont 2% TTC d'honoraires acquéreur
Soit prix hors honoraires acquéreur : 180 000 €

DESCRIPTIF

Au cœur du Parc National Forestier du Chatillonnais, Propriété de charme d'esprit Anglo-Normand.

- 1 heure de de Dijon.
- 25 minutes de Chatillon sur Seine.
- 30 minutes de la sortie de l'Autoroute A5 « Ville sous La Ferté » soit 3 heures de Paris.

Très attachante propriété de famille à conforter composée d'une maison principale de 305 m² habitables, élevée sur trois niveaux et offrant une importante capacité d'accueil (8 chambres).

En complément, un second corps de bâtiment se compose d'une maison secondaire (50 m² habitables) regroupant trois pièces, cuisine et salle de bains avec WC, comble au-dessus, grange, bûcher, atelier.

Le jardin de 1793 m² parfaitement clos enveloppe l'ensemble du bâti et procure beaucoup de charme à cette propriété située au centre du village tout en offrant une parfaite intimité.



LA MAISON PRINCIPALE

Majoritairement exposée Nord-Sud, elle se compose d'un premier niveau en rez-de-jardin dont l'accès se fait par sa façade Nord.

Une entrée distribue un salon prolongé d'un bow-windows très lumineux, belle cheminée, ambiance très Anglaise !

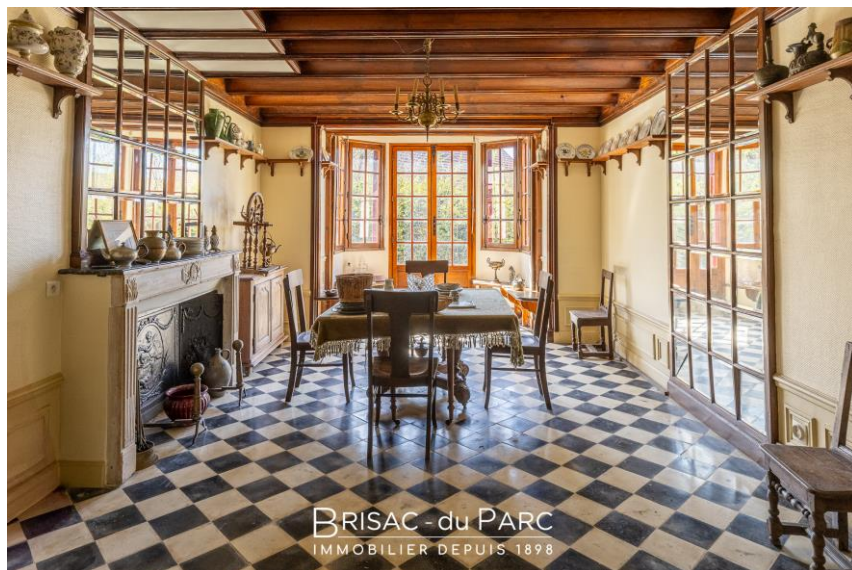
Une salle à manger, une cuisine, une salle d'eau, un WC et trois chambres complètent ce premier niveau.

Depuis l'entrée, un magnifique et spectaculaire escalier donne accès au premier étage où un palier dessert cinq chambres légèrement mansardées.

Un troisième niveau se trouve en demi-sous-sol étant enterré sur sa face Nord et ouvert en rez-de-jardin sur sa face Sud. Cet étage en contre-bas se compose d'un bureau bibliothèque, d'une salle à manger avec bow-windows donnant sur le jardin par des portes-fenêtres et d'une cuisine d'été bénéficiant également d'une porte sur le jardin. En complément, un cellier, une cave et une chaufferie qui abrite une très récente chaudière et sa cuve à fioul qui distribue un petit réseau de radiateurs installés dans le bureau bibliothèque et à l'étage supérieur dans le salon, la salle à manger et une chambre.

Nombreuses cheminées, parquets anciens et boiseries.





LA MAISON SECONDAIRE

La maison secondaire est exposée en Ouest. Elle se compose d'un séjour, de deux chambres en enfilades, d'une cuisine et d'une salle de bains avec WC.

Un escalier permet l'accès au comble, une porte donne accès à la grange et au bûcher.

Toitures en bon état. Pas de système de chauffage.

Ce logement était encore très récemment loué et est globalement en très bon état, il était chauffé avec un poêle à bois.



LE JARDIN

Il est en pente douce et est superbement arboré.

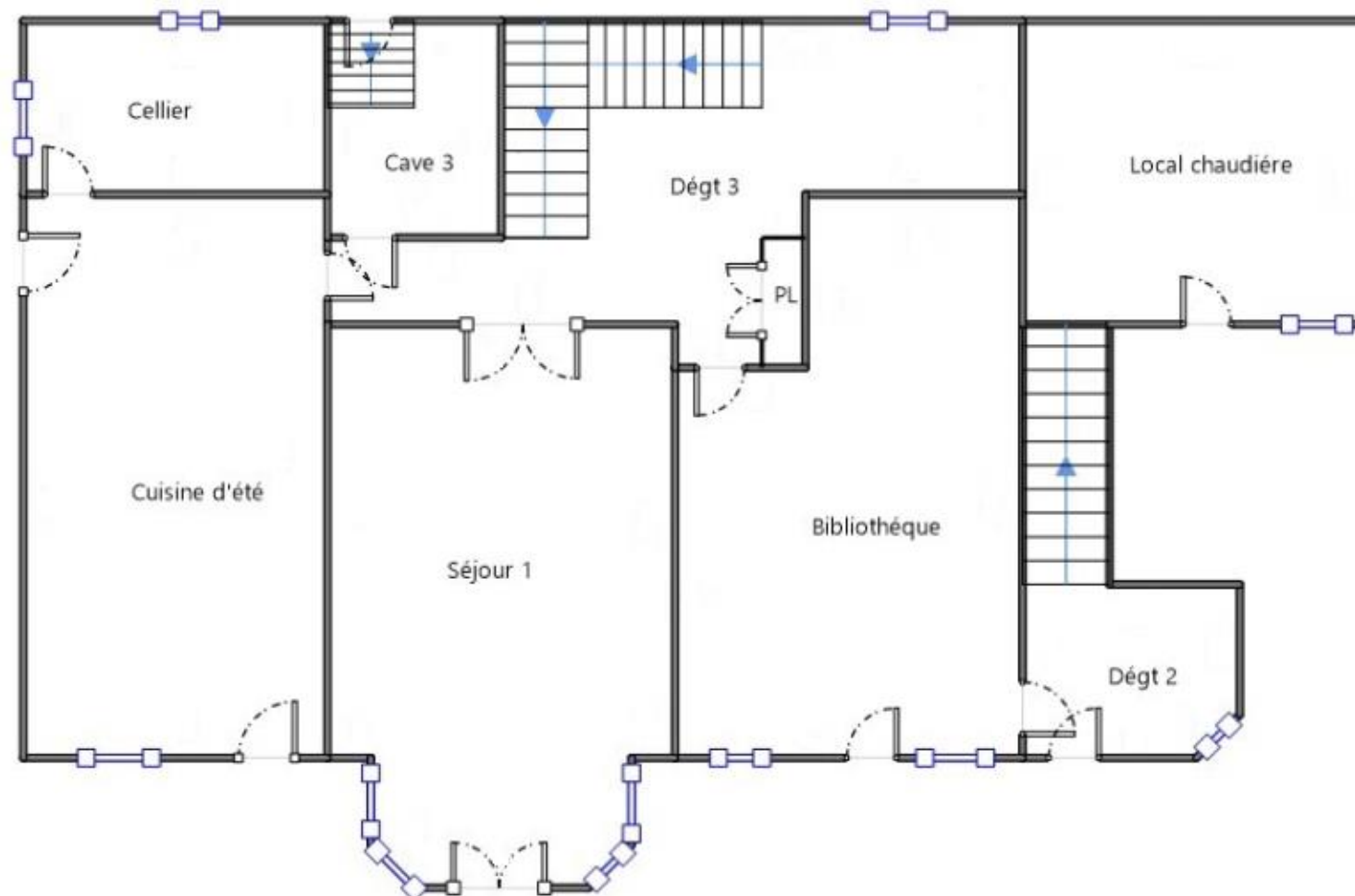
Un important portail permet d'y entrer en voiture depuis la rue du village, une ruelle perpendiculaire longe la propriété et permet également l'accès à la propriété par un portillon.

De l'autre côté de cette ruelle piétonne se trouve un important verger de 2 495 m² clos de murs de pierres sèches qui pourrait être acquis en complément de la propriété (terrain constructible - certificat d'urbanisme positif en date du 3/12/2024), au prix de 30 000 €.



PLANS APPROXIMATIFS DE LA MAISON PRINCIPALE

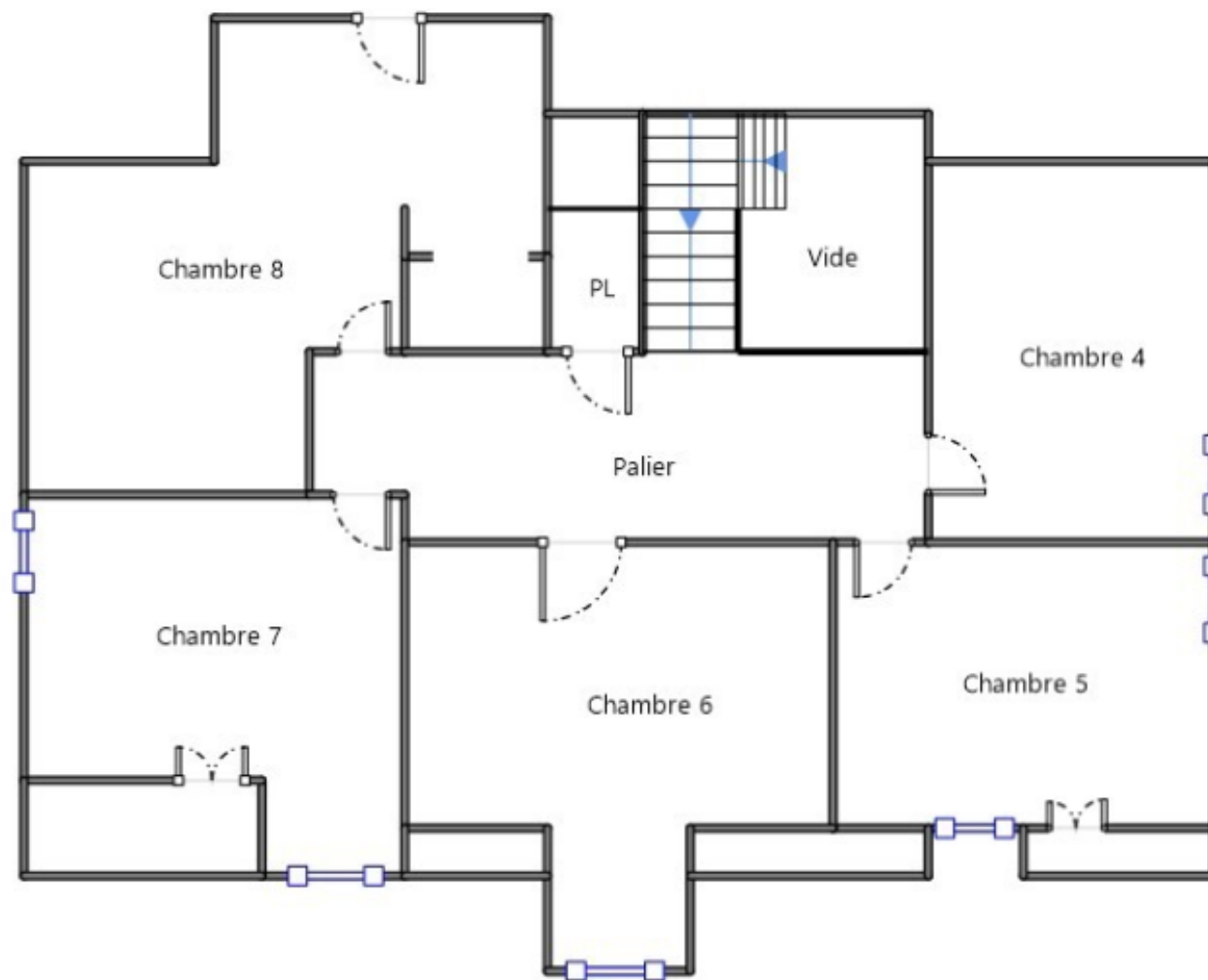
Rez-de-chaussée



1er étage



2ème étage



INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Bien qu'habitable en l'état, un budget travaux sera nécessaire pour moderniser cette propriété tels que réfection complète de l'installation d'assainissement individuelle des eaux usées, électricité, isolation.

La maison principale est équipée d'un chauffage central développé uniquement sur quatre pièces.

Le logement secondaire ne possède pas de chauffage (autre poêle à bois).

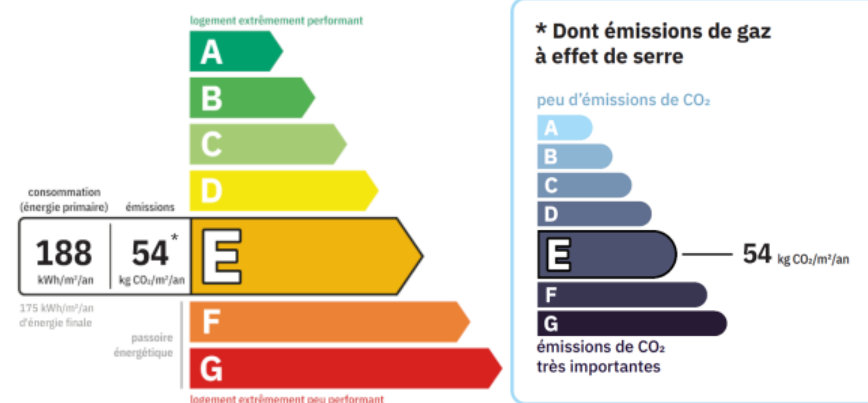
Les toitures sont en bon état.

DPE Maison principale réalisé le 25/09/2024. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 6 980 € et 9 510 € par an. *Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnement compris).*

DPE Maison secondaire non requis (pas de chauffage)

Taxe foncière : 1775 €

Honoraires à la charge du vendeur.



Beaucoup de charme et de potentiel

Pour tout renseignement et visites, merci de contacter Jérôme LECLERCQ (E.I. - SIREN 332 458 421)

Tél. 03 80 30 21 62 / 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