Votre conseiller : Myriam THENIN
Chateau Chinon
5 RUE JEAN MARIE THEVENIN
58120 CHATEAU CHINON VILLE
m.thenin@morvan-patrimoine.com
Tél : 03.86.85.12.12
Tél : 06.51.30.27.31
www.morvan-patrimoine.com

Vivre au Vert dans le Parc Naturel Régional du Morvan

Référence

Référence :	**367**

Description

Propriété rurale de 25 hectares avec étang – Une opportunité rare dans le Parc Naturel Régional du Morvan
Envie de changer de vie et de vous installer en pleine nature ?
Cette propriété d'exception, nichée au cœur du Parc Naturel Régional du Morvan, offre un cadre préservé et de multiples opportunités de reconversion professionnelle.
Avec 25 hectares de terrain, dont un étang classé 'eau close' de 15 000 m², une maison principale, deux gîtes spacieux et plusieurs dépendances, ce domaine est idéal pour un projet de tourisme rural, élevage, culture de petits fruits, apiculture ou activités de loisirs en pleine nature (hébergement insolite, pêche à la journée…).
Un cadre de vie exceptionnel
Situation remarquable : en bout de chemin privé, garantissant calme et intimité.
Vue panoramique sur le massif environnant.
Un espace naturel préservé, parfait pour une vie au vert et un projet en harmonie avec l'environnement.
Un ensemble immobilier polyvalent (près de 400 m² habitables)
Maison principale (124 m² + annexe 33 m²) avec pièces de vie chaleureuses et cheminée.
Deux gîtes de caractère classés 3 étoiles et labellisés Gîtes de Pêche, Panda et Marque Parc :
Gîte 'Le Montaux' (128 m²) : vaste pièce de vie avec cheminée, 3 chambres, dépendance de 55 m².
Gîte 'Corcelles' (115 m²) : grand salon, 3 chambres, sous-sol de 80 m², dépendance de 60 m².
Un potentiel unique pour une nouvelle aventure

Classe énergie et classe climat

E 277 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

B 9 kgeq CO2/m2.an

Connexion internet

DSL : de 6 à 25 Mbit/s
4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

Caractéristiques

- **Surface de 400 m²**
- **Terrain de 249448 m²**
- **15 pièces**
- **10 chambres**
- **6 salles**
- **5 stationnements**

Surfaces principales

Terrasse :	**40 m² environ**

Aménagements intérieurs

Cuisine :	**AMENAGEE**
Salles de bains :	**4**
Salles d'eau :	**2**
Principal revêtement de sol :	**Carrelage**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR**
Cheminée :	**Oui**
Climatisation :	**Oui**
Eau chaude :	**Cumulus électrique/Collective électrique**
Eau froide :	**Ballon**
Caves :	**1**
Greniers :	**1**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	**2 224 €/an**

Informations financières

Prix de vente :	**499 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**

Environnement / emplacement

A proximité / Emplacement :
Au bout d'un chemin

Aménagements extérieurs

Style de construction :	**Fermette**
Construction :	**Maison traditionnelle**
Exposition :	**Sud**
Toiture :	**Ardoises**
Couverture :	**Ardoise**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**Bois**
Assainissement :	**Fosse toutes eaux**

Gite Corcelles

Gîte Corcelles

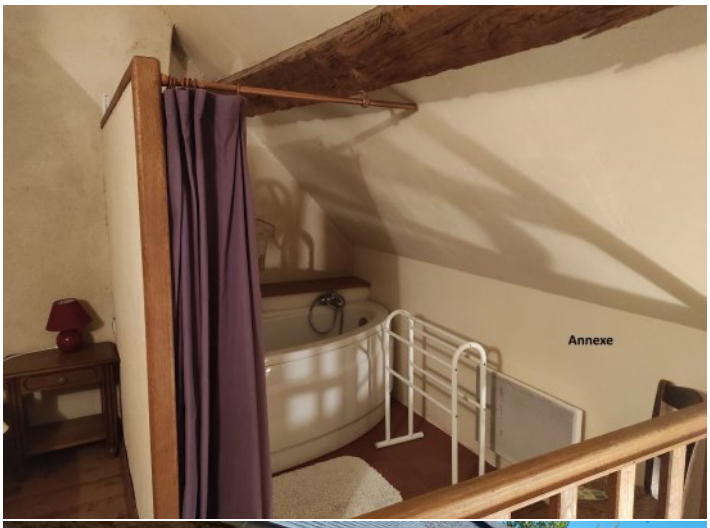
Gîte Corcelles

Gîte Corcelles

Gîte Corcelle

Gîte Corcelles

Gîte Corcelles


Annexe

Annexe

Gîte Les Montaux

Gîte les Montaux

Gîte les Montaux

Gîte les Montaux

Gîte les Montaux

Gîte les Montaux

Maison principale

Maison principale

n principale

Maison Principale