



**A VENDRE**  
**Fermette avec gîte et dépendances**  
**208.58 m<sup>2</sup> env.**

**MHERE**

**306 000 €**

### Référence

Référence : **431**

### Description

Dans le Parc Naturel Régional du Morvan, cette magnifique maison en pierre entièrement restaurée vous offre un cadre de vie paisible et enchanteur. Située entre le lac et le petit lac de Pannecièrre, cette propriété est un véritable havre de paix. Dès votre entrée, vous serez séduit par une pièce à vivre lumineuse et chaleureuse, parfaite pour des moments conviviaux en famille ou entre amis. La cuisine entièrement équipée et la véranda attenante ajoutent une touche de modernité tout en préservant le charme de l'ancien. Avec trois chambres spacieuses, un WC séparé et une salle d'eau fonctionnelle, cette maison est conçue pour le confort quotidien.

À l'étage, vous découvrirez un appartement indépendant, idéal pour recevoir des invités ou générer des revenus locatifs. Il se compose d'une grande pièce de vie avec coin cuisine, de deux chambres avec salle d'eau et WC, ainsi qu'une troisième chambre indépendante.

Cette propriété dispose également de nombreuses dépendances, incluant un bucher, un atelier et un garage, offrant un espace de rangement considérable. Profitez d'un extérieur aménagé avec une terrasse couverte et une sublime pergola bioclimatique, où vous pourrez savourer des repas en plein air tout en admirant la vue panoramique sur le petit lac. Le terrain de 2610 m<sup>2</sup> vous offre un espace généreux pour vos projets de jardinage ou d'aménagement extérieur.

Ne manquez pas cette occasion unique de vivre dans un cadre idyllique, alliant confort moderne et charme authentique.

### Classe énergie et classe climat

**C** 110 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**C** 23 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### Caractéristiques

	Surface de 208.58 m <sup>2</sup>		Terrain de 2610 m <sup>2</sup>
	8 pièces		6 chambres
	3 salles		1 terrasse
	6 stationnements		

## Surfaces principales

Véranda :	11 m <sup>2</sup> environ
Balcon :	32 m <sup>2</sup> environ
Terrasse :	15 m <sup>2</sup> environ

## Surfaces détaillées

Pav :	35.9 m <sup>2</sup>
Cuisine :	16.3 m <sup>2</sup>
Veranda :	11.2 m <sup>2</sup>
Hall :	2 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	9.9 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	9.9 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	4 m <sup>2</sup>
Wc :	1.4 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	12.4 m <sup>2</sup>
Entree :	1.8 m <sup>2</sup>
Pav :	30 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	17.8 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	7.8 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	25.1 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	2.9 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	20.4 m <sup>2</sup>
Garage :	32.1 m <sup>2</sup>
Atelier :	9.3 m <sup>2</sup>
Garage :	11.6 m <sup>2</sup>
Abri de jardin :	15.2 m <sup>2</sup>
Hangar :	10.2 m <sup>2</sup>

## Aménagements intérieurs

Pièces :	8
Chambres :	6 dont 3 au rez-de-chaussée
Cuisine :	EQUIPEE
Salles d'eau :	3
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	CENTRAL/FUEL
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	C central/Collective fioul
Eau froide :	INDIVIDUEL
Année de rénovation :	2003
Caves :	1

## Impôts / taxes / travaux

Travaux à prévoir :	Aucun travaux
---------------------	---------------

## Informations financières

Prix de vente :	306 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur

## Aménagements extérieurs

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





