



**A VENDRE**  
**Ancienne Gare**  
**136.73 m<sup>2</sup> env.**

**ARLEUF**

**199 000 €**

### Référence

Référence : 453

### Description

Au cœur du Parc Naturel Régional du Morvan, cette ancienne gare entièrement rénovée offre un cadre de vie singulier, mêlant caractère et confort contemporain. Implantée sur une parcelle close et arborée de 5 640 m<sup>2</sup>, la propriété dévoile une vue dégagée sur la campagne environnante et bénéficie d'un environnement calme, à proximité d'un étang dédié à la pêche à la mouche.

L'entrée s'ouvre sur un espace de vie lumineux composé d'un salon avec insert et d'une salle à manger faciles à organiser pour recevoir ou profiter de moments de détente. La cuisine équipée avec accès à la cave, fonctionnelle et bien disposée, dialogue naturellement avec la salle à manger, favorisant la convivialité et la circulation. Au rez-de-chaussée se trouvent également une chambre, un salon avec poêle ouvert sur le jardin et une salle d'eau avec WC, ainsi qu'une seconde salle d'eau et des WC séparés, apportant un confort pratique pour les usages quotidiens ou l'accueil d'invités.

À l'étage, un palier dessert deux chambres calmes, bénéficiant de la tranquillité du site et d'une belle luminosité grâce à leur orientation. Les volumes répartis sur deux niveaux offrent une circulation fluide entre les pièces et permettent différentes configurations selon vos besoins (chambre d'appoint, bureau, espace loisirs).

Le bien comprend un garage double et une petite dépendance, utiles pour le stationnement, le rangement ou des activités de bricolage. Le terrain, clos et arboré, intègre un verger et des sources, créant des ambiances variées propices aux promenades, au jardinage ou à la détente en extérieur.

### Classe énergie et classe climat

**D** 200 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** 6 kgeq CO2/m2.an

### Connexion internet

 DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s  
4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

### Caractéristiques

 Surface de 136.73 m<sup>2</sup>  Terrain de 5640 m<sup>2</sup>  
 5 pièces  3 chambres  
 2 salles  2 terrasses  
 4 stationnements

## Surfaces principales

Terrasse : 15 m<sup>2</sup> environ

## Surfaces détaillées

Entree : 16.1 m<sup>2</sup>

Couloir : 3.5 m<sup>2</sup>

Salon : 11.9 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 9.4 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 11.7 m<sup>2</sup>

Hall : 2.4 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 3.6 m<sup>2</sup>

Wc : 1.1 m<sup>2</sup>

Salle a manger : 17.3 m<sup>2</sup>

Cuisine : 10.3 m<sup>2</sup>

Salon : 11.4 m<sup>2</sup>

Palier : 10 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 8.9 m<sup>2</sup>

Chambre 3 : 19.3 m<sup>2</sup>

## Aménagements intérieurs

Pièces : 5

Chambres : 3 dont 1 au rez-de-chaussée

Cuisine : EQUIPEE

Salles d'eau : 2

Principal revêtement de sol : Carrelage

Chauffage : CENTRAL/POMPE A CHALEUR

Cheminée : Oui

Eau chaude : Cumulus électrique/Cumulus électrique

Eau froide : INDIVIDUEL

Caves : 1

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : 455 €/an

Travaux à prévoir : Aucun travaux

## Informations financières

Prix de vente : 199 000 €

Honoraires à charge : du vendeur

Statut : Non soumis au statut de la copropriété

## Aménagements extérieurs

Style de construction : Ancien

Construction : Maison traditionnelle

Exposition : Sud

Toiture : Tuiles mécaniques

Couverture : Tuile mécanique

Vitrage : Double

Huisseries : PVC

Assainissement : Fosse toutes eaux



