



**Votre conseiller : Benedicte ANNE**  
**Saint Saulge**  
20 Rue du Commerce  
58330 ST SAULGE  
b.anne@morvan-patrimoine.com  
Tél : 03.86.68.03.87  
Tél : 06.89.81.03.52  
www.morvan-patrimoine.com



## CRUX LA VILLE - JOLIE FERMETTE AVEC DEPENDANCES SUR 5571 m<sup>2</sup> de terrain - 77000 €

### Référence

Référence : 468

### Description

Jolie fermette de plain-pied, libre à la vente, offrant 81,77 m<sup>2</sup> habitables dans un cadre calme et dégagé. L'entrée s'ouvre sur un espace de vie lumineux de 35,7 m<sup>2</sup> (cuisine-salle à manger) exposé sud, bénéficiant d'un apport naturel chaleureux et d'une cheminée qui invite aux soirées confortables. La distribution est fonctionnelle : palier, deux chambres (31,02 m<sup>2</sup> avec lavabo et 7,98 m<sup>2</sup> avec lavabo), et une salle de bains avec WC. Un grenier aménageable d'environ 75 m<sup>2</sup> permet d'envisager une extension des surfaces selon vos besoins.

Le bâti présente une belle ossature traditionnelle de type fermette, toiture en ardoise naturelle et façade en bon état. Les huisseries en bois et le simple vitrage confèrent du caractère, tout en nécessitant un remplacement pour améliorer l'isolation thermique - travaux signalés en rafraîchissement (notamment changement des huisseries). Chauffage central au fuel avec production d'eau chaude complété par un poêle à bois ; Installation électrique de plus de 15 ans et assainissement par fosse septique non conforme (filière complète à prévoir).

L'environnement extérieur est généreux : parcelle de 5 571 m<sup>2</sup> comprenant cour, terrain et dépendances variées. Vous disposez d'un garage, de deux parkings intérieurs, deux stationnements extérieurs, ainsi que de deux écuries attenantes avec greniers, d'une grange, d'un atelier et d'un hangar - au total plus de 106 m<sup>2</sup> de dépendances. Une cave voûtée complète l'ensemble. Le site, cadastré en deux parcelles, offre de multiples possibilités pour un projet familial, un atelier ou une activité agricole à petite échelle.

### Classe énergie et classe climat

**G** 538 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**G** 121 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### Connexion internet

 DSL : de 2 à 10 Mbit/s  
Satellite : de 6 à 25 Mbit/s

### Caractéristiques



Surface de 81.77 m<sup>2</sup>



Séjour de 35.68 m<sup>2</sup>



Terrain de 5571 m<sup>2</sup>



3 pièces



2 chambres



1 salle



5 stationnements

## Surfaces détaillées

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Pav :            | 35.7 m <sup>2</sup> |
| Chambre 1 :      | 31 m <sup>2</sup>   |
| Chambre 2 :      | 8 m <sup>2</sup>    |
| Salle de bains : | 3.8 m <sup>2</sup>  |
| Palier :         | 3.3 m <sup>2</sup>  |
| Grenier :        | 75 m <sup>2</sup>   |
| Ecurie :         | 37 m <sup>2</sup>   |
| Grange :         | 32.7 m <sup>2</sup> |
| Atelier :        | 36.4 m <sup>2</sup> |
| Grenier :        | 70 m <sup>2</sup>   |

## Aménagements intérieurs

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Pièces :          | 3                           |
| Chambres :        | 2 dont 2 au rez-de-chaussée |
| Cuisine :         | SIMPLE                      |
| Salles de bains : | 1                           |
| Chauffage :       | CENTRAL/FUEL                |
| Cheminée :        | Oui                         |
| Eau chaude :      | C central/Collective fioul  |
| Eau froide :      | Chaudière                   |
| Caves :           | 1                           |
| Greniers :        | 1                           |

## Impôts / taxes / travaux

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Travaux à prévoir : | Rafrâichissement |
|---------------------|------------------|

## Informations financières

|                       |                                        |
|-----------------------|----------------------------------------|
| Prix de vente :       | 77 000 €                               |
| Honoraires à charge : | du vendeur                             |
| Statut :              | Non soumis au statut de la copropriété |

## Environnement / emplacement

|             |     |
|-------------|-----|
| Servitude : | NON |
|-------------|-----|

## Aménagements extérieurs

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Style de construction : | Fermette          |
| Exposition :            | Sud               |
| Toiture :               | Ardoises          |
| Couverture :            | Ardoise naturelle |
| Vitrage :               | Simple            |
| Huisseries :            | Bois              |
| Assainissement :        | Fosse septique    |

Pas aux normes, prévoir un filière complète.  
Cadastre AC n°s 5 et 62











