



— A VENDRE —  
**Maison de 11 pièces  
et 6 Chambres**

266.69 m<sup>2</sup> env.

**MONTREUILLON**

**185 000 €**



### REFERENCE

Référence : 472

### DESCRIPTION

Situé à proximité du remarquable Aqueduc de Montreuillon, en bordure de la rivière l'Yonne et non loin du Lac de Pannecièrre, cet ensemble immobilier offre un potentiel rare. Que vous projetiez une grande demeure familiale, une activité commerciale ou un projet touristique (gîte, chambres d'hôtes), ce lieu bénéficie d'un emplacement privilégié au cœur du Morvan.

#### Configuration & Espaces

Le bien dispose de volumes généreux et d'une modularité totale :

- Rez-de-chaussée : Un ancien commerce (bar-restaurant) avec cuisine et sanitaires, ouvrant sur un patio à l'abri de la chaleur. Vous y trouverez également 2 chambres indépendantes avec salles d'eau privatives.
- À l'étage : Un grand logement principal (salon, cuisine équipée, 3 chambres, buanderie) + une seconde unité d'habitation attenante (pièce à vivre, chambre, salle d'eau).
- Annexes : Un vaste grenier aménageable sur l'ensemble, garage et cave.

#### Extérieur & Environnement

Situé juste en face de la maison (non attenant), vous profitez d'un cadre naturel exceptionnel :

- Dépendances sur le terrain : Un second garage indépendant, un atelier et un poulailler.

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**E 276** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B 8** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### CONNEXION INTERNET

- 📶 Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s
- 📶 Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

### CARACTERISTIQUES

- 📏 Surface de 266.69 m<sup>2</sup>
- 🏠 Terrain de 2244 m<sup>2</sup>
- 🏠 11 pièces
- 🛏 6 chambres
- 🚿 4 salles
- ☂ 1 terrasse
- 🅅 7 stationnements

## SURFACES PRINCIPALES

Jardin : 1505 m<sup>2</sup> environ

## SURFACES DETAILLEES

Piece 1 :	25.6 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	25.3 m <sup>2</sup>
Cuisine :	10.9 m <sup>2</sup>
Wc :	2.1 m <sup>2</sup>
Couloir :	11.6 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	9.4 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	5 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	17.8 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	5.6 m <sup>2</sup>
Pav :	30.2 m <sup>2</sup>
Cuisine :	20.9 m <sup>2</sup>
Buanderie :	5.8 m <sup>2</sup>
Couloir :	14.8 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	12.5 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	13.3 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	10.5 m <sup>2</sup>
Wc :	2.3 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	3.6 m <sup>2</sup>
Pav :	20.9 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	4.1 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	9.6 m <sup>2</sup>
Grenier :	28.9 m <sup>2</sup>
Grenier :	32.2 m <sup>2</sup>
Grenier :	51 m <sup>2</sup>
Grenier :	31.9 m <sup>2</sup>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	11
Chambres :	6 dont 2 au rez-de-chaussée
Cuisine :	EQUIPEE
Salles d'eau :	4
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	CENTRAL/BOIS
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	Ballon/Chauffe eau électrique
Eau froide :	Ballon
Greniers :	3

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	185 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

A proximité / Emplacement :  
Proche Sentiers de randonnées

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Ancien
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Sud
Toiture :	Tuiles mécaniques
Couverture :	Tuile mécanique
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Caves :	1
Assainissement :	Non
Assainissement à prévoir car direct rivière	





