



Votre conseiller : Anaïs BAZOT
Chateau Chinon
 5 RUE JEAN MARIE THEVENIN
 58120 CHATEAU CHINON VILLE
 a.bazot@morvan-patrimoine.com
 Tél : 03.86.85.12.12
 Tél : 06 20 28 90 65
www.morvan-patrimoine.com



A VENDRE

**Maison de 11 pièces et 6 Chambres
 266.69 m² env.**

MONTREUILLON

185 000 €

Référence

Référence : **472**

Description

Situé à proximité du remarquable Aqueduc de Montreuillon, en bordure de la rivière l'Yonne et non loin du Lac de Pannecrière, cet ensemble immobilier offre un potentiel rare. Que vous projetez 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 :

- **Terrain de 2 183 m²** en bordure de l'Yonne avec verger : un emplacement privilégié, véritable havre de paix pour la détente ou la pêche.
- **Dépendances sur le terrain** : Un second garage indépendant, un atelier et un poulailler.

Classe énergie et classe climat

E 276 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

B 8 kgeq CO2/m2.an

Connexion internet

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

Caractéristiques

	Surface de 266.69 m ²		Terrain de 2244 m ²
	11 pièces		6 chambres
	4 salles		1 terrasse
	7 stationnements		

Surfaces principales

Jardin : **1505 m² environ**

Surfaces détaillées

Pièce 1 : **25.6 m²**

Chambre 2 : **25.3 m²**

Cuisine : **10.9 m²**

Wc : **2.1 m²**

Couloir : **11.6 m²**

Chambre 1 : **9.4 m²**

Salle d'eau : **5 m²**

Chambre 2 : **17.8 m²**

Salle d'eau : **5.6 m²**

Pav : **30.2 m²**

Cuisine : **20.9 m²**

Buanderie : **5.8 m²**

Couloir : **14.8 m²**

Chambre 1 : **12.5 m²**

Chambre 2 : **13.3 m²**

Chambre 3 : **10.5 m²**

Wc : **2.3 m²**

Salle d'eau : **3.6 m²**

Pav : **20.9 m²**

Salle d'eau : **4.1 m²**

Chambre 4 : **9.6 m²**

Grenier : **28.9 m²**

Grenier : **32.2 m²**

Grenier : **51 m²**

Grenier : **31.9 m²**

Informations financières

Prix de vente : **185 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

Environnement / emplacement

A proximité / Emplacement :

Proche Sentiers de randonnées

Aménagements extérieurs

Style de construction : **Ancien**

Construction : **Maison traditionnelle**

Exposition : **Sud**

Toiture : **Tuiles mécaniques**

Couverture : **Tuile mécanique**

Vitrage : **Double**

Huissseries : **PVC**

Assainissement : **Non**

Assainissement à prévoir car direct rivière

Aménagements intérieurs

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**





