



**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



### BILLY-CHEVANNES MAISON EN CAMPAGNE 142 m<sup>2</sup> - 3 CHAMBRES + MAISONNETTE 1 CHAMBRE - DEPENDANCES - JARDIN 1132 M<sup>2</sup> - 76000 €

#### Référence

Référence : 486

#### Description

À 15 minutes de Nevers, découvrez cette propriété de campagne offrant 142 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain de 1 132 m<sup>2</sup>. Implantée dans un cadre calme et traversant est-ouest, la maison dégage une belle luminosité naturelle grâce à ses ouvertures en double vitrage et à ses huisseries en bois qui mettent en valeur le charme de la construction ancienne. La toiture en ardoises naturelles complète l'aspect authentique de l'ensemble.

L'accueil se fait par une cuisine ouverte de près de 27 m<sup>2</sup>, prolongée par une arrière-cuisine pratique pour le quotidien. Le salon de 30 m<sup>2</sup>, agrémenté d'un insert de cheminée gainée, crée un espace de vie chaleureux et convivial. Au rez-de-chaussée on trouve aussi une salle d'eau et des commodités fonctionnelles ; à l'étage, le palier dessert trois chambres (15,5 m<sup>2</sup> ; 13,2 m<sup>2</sup> ; 9,1 m<sup>2</sup>), un hall et un couloir généreux, ainsi que deux petites mezzanines offrant des niches d'usage possibles (bureau, coin lecture, rangement).

Le bien comprend également une petite maisonnette indépendante composée d'une chambre et d'une salle d'eau avec WC, avec grenier au-dessus - idéale pour recevoir, créer un gîte ou loger un membre de la famille. Côté dépendances, buanderie, cave, atelier (20 m<sup>2</sup>), chenil et bûcher répondent aux besoins de rangement et de bricolage. Une terrasse couverte invite aux repas en extérieur et le jardin clos offre une belle parcelle pour les activités de plein air.

#### Classe énergie et classe climat

**D** 217 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** 6 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

#### Caractéristiques



Surface de 142.4 m<sup>2</sup>



Séjour de 30 m<sup>2</sup>



Terrain de 1132 m<sup>2</sup>



7 pièces



4 chambres



2 salles



1 terrasse



2 stationnements

## Surfaces détaillées

Cuisine :	27.1 m <sup>2</sup>
Arriere cuisine :	12.8 m <sup>2</sup>
Salon :	30 m <sup>2</sup>
Wc :	1 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	4.8 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	18.6 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	4.4 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	15.5 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	13.2 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	9.1 m <sup>2</sup>
Palier :	7 m <sup>2</sup>
Couloir :	13.2 m <sup>2</sup>
Hall :	9.7 m <sup>2</sup>
Mezzanine :	4.7 m <sup>2</sup>
Mezzanine :	4.3 m <sup>2</sup>
Buanderie :	6.4 m <sup>2</sup>
Atelier :	20 m <sup>2</sup>

## Aménagements intérieurs

Pièces :	7
Chambres :	4 dont 1 au rez-de-chaussée
Dressings :	1
Cuisine :	OUVERTE
Salles d'eau :	2
Chauffage :	INDIVIDUEL/BOIS
Cheminée :	Oui
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	Cumulus électrique/Cumulus électrique
Eau froide :	Cumulus électrique
Caves :	1
Greniers :	1

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	699 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

## Informations financières

Prix de vente :	76 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## Environnement / emplacement

Transport :	Bus
Servitude :	non
Proche de :	- Proche bus

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	Ancien
Exposition :	Traversant est-ouest
Toiture :	Ardoises naturelles
Couverture :	Ardoise naturelle
Vitrage :	Double
Huisseries :	Bois
Assainissement :	Fosse toutes eaux

pas aux normes  
cadastre AH 66 et 67 et ZH 22 et 23











