



**Votre conseiller : Anais BAZOT**

**Chateau Chinon**

5 RUE JEAN MARIE THEVENIN  
58120 CHATEAU CHINON VILLE

✉ a.bazot@morvan-patrimoine.com

☎ 03.86.85.12.12

☎ 06 20 28 90 65

🌐 www.morvan-patrimoine.com

— A VENDRE —

**MAISON**

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

**SERMAGES**

**474 000 €**



## REFERENCE

Référence : 522

## DESCRIPTION

Située au cœur du Parc Naturel Régional du Morvan, cette demeure d'exception impose d'emblée son caractère. Sa toiture magistrale rehaussée de motifs en tuiles vernissées est une véritable signature architecturale qui confère au lieu un charme unique.

Une Rénovation d'Art et de Matière

Entièrement restaurée avec une exigence remarquable, la bâtisse marie l'authenticité des pierres et des cheminées à un confort contemporain irréprochable.

\* Rez-de-chaussée (Accès PMR) : Une vaste cuisine d'îlot avec bow-window s'ouvrant sur le jardin, salle à manger et salon avec cheminées, bureau et buanderie.

\* Espace Nuit : Deux suites privatives de plain-pied (dont une avec accès indépendant). À l'étage, un second salon de 60 m<sup>2</sup> sous charpente apparente avec balcon panoramique sur les monts du Morvan, complété par deux chambres additionnelles.

Un Écrin Naturel et Bucolique

Le parc de 4 918 m<sup>2</sup>, clos et arboré d'essences centenaires, offre un calme absolu.

Art de vivre : Deux terrasses, une cuisine d'été couverte et deux magnifiques caves voûtées.

Dépendances : Grange de 40 m<sup>2</sup> avec mezzanine et ateliers, offrant un fort potentiel (gîte, atelier d'artiste ou garage).

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**C** 179 kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 5 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 0,5 à 3 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

## CARACTERISTIQUES



Surface de 273 m<sup>2</sup>



Séjour de 60 m<sup>2</sup>



Terrain de 4918 m<sup>2</sup>



11 pièces



4 chambres



3 salles



1 balcon



2 terrasses



3 stationnements

## SURFACES PRINCIPALES

Dépendances :	92 m <sup>2</sup> environ
Véranda :	5 m <sup>2</sup> environ
Balcon :	3 m <sup>2</sup> environ
Terrasse :	20 m <sup>2</sup> environ

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	8 m <sup>2</sup>
Wc :	1.5 m <sup>2</sup>
Cuisine :	23.5 m <sup>2</sup>
Cellier :	10.5 m <sup>2</sup>
Salle a manger :	34.6 m <sup>2</sup>
Salon :	26.5 m <sup>2</sup>
Bureau :	10.5 m <sup>2</sup>
Buanderie :	7 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	14.5 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	3 m <sup>2</sup>
Wc :	1 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	16 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	5.8 m <sup>2</sup>
Salon :	60 m <sup>2</sup>
Palier :	3.9 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	12.3 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	21.4 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	4.3 m <sup>2</sup>
Grenier :	28 m <sup>2</sup>
Atelier :	utile : 20 m <sup>2</sup>
Atelier :	utile : 55 m <sup>2</sup>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	AMENAGEE
Salles d'eau :	3
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	Cumulus électrique/Chauffe eau électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL
Greniers :	1

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	840 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	474 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :  
• Proche bus

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Maison de caractère
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Est-ouest
Toiture :	Tuiles
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Huisseries :	Aluminium / bois
Caves :	1
Interphone :	Oui
Assainissement :	Fosse toutes eaux
Conforme et vidée le 22.10.25	





