



**A VENDRE
MAISON
273 m² env.**

SERMAGES

474 000 €

Référence

Référence : **522**

Description

L'Âme d'un Ancien Presbytère aux Tuiles Vernissées, au cœur du Morvan

Située au cœur du Parc Naturel Régional du Morvan, cette demeure d'exception impose d'emblée son caractère. Dès l'arrivée, le regard est captivé par sa toiture magistrale, rehaussée de motifs en tuiles vernissées, véritable signature architecturale qui confère au lieu un charme unique.

Une Rénovation d'Art et de Matière
Entièrement restaurée avec une exigence rare, la bâtisse marie l'authenticité des pierres et des cheminées à un confort contemporain irréprochable. Ici, chaque matériau respecte l'identité du lieu tout en offrant un cadre de vie moderne et chaleureux.

* Le Rez-de-Chaussée : Lumière et Convivialité
L'espace de vie s'articule autour de volumes généreux et d'une circulation fluide :

• Cuisine & Nature : Une vaste cuisine dînatoire s'évade vers le jardin grâce à un superbe bow-window. Ses quatre ouvertures effacent la frontière avec l'extérieur, inondant la pièce de lumière.

• Réception : Une salle à manger articulée autour d'une élégante cheminée et un salon intime, également doté de son propre foyer, invitent aux soirées de lecture ou aux moments conviviaux en famille ou entre amis.

* L'Étage : Volume et Panorama

Un Écrin Naturel et Bucolique

Classe énergie et classe climat

C 179 kWhEP/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

A 5 kgeq CO₂/m².an

Caractéristiques



Surface de 273 m²



Séjour de 60 m²



Terrain de 4918 m²



11 pièces



4 chambres



3 salles



1 balcon



2 terrasses



3 stationnements

Surfaces principales

Dépendances :	92 m ² environ
Véranda :	5 m ² environ
Balcon :	3 m ² environ
Terrasse :	20 m ² environ

Surfaces détaillées

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

Aménagements intérieurs

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
Caves :	1
Greniers :	1

Impôts / taxes / travaux

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

Informations financières

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

Environnement / emplacement

Proche de :
- Proche bus

Aménagements extérieurs

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

Conforme et vidée le 22.10.25





