



Votre conseiller : **Benedicte ANNE**

**Saint Saulge**

20 Rue du Commerce

58330 ST SAULGE

✉ [b.anne@morvan-patrimoine.com](mailto:b.anne@morvan-patrimoine.com)

☎ 03.86.68.03.87

☎ 06.89.81.03.52

🌐 [www.morvan-patrimoine.com](http://www.morvan-patrimoine.com)

— A VENDRE —  
**BAZOIS - Jolie  
fermette 154 m<sup>2</sup> - 4  
chambres sur 2393  
m<sup>2</sup> - 118 000 €  
154.39 m<sup>2</sup> env.**

**BRINAY**

**118 000 €**



### REFERENCE

Référence : 537

### DESCRIPTION

Exclusivité - Maison familiale lumineuse de 154 m<sup>2</sup> sur un terrain de 2 393 m<sup>2</sup>

Située dans un environnement calme et verdoyant, cette maison ancienne parfaitement entretenue offre un bel ensoleillement grâce à son exposition traversante est-ouest. Le rdc s'ouvre sur un vaste séjour de 35 m<sup>2</sup>; la pièce est prolongée par une cuisine aménagée de 27 m<sup>2</sup>, conçue pour accueillir une grande table et favoriser les moments conviviaux. Une arrière cuisine fonctionnelle et un cellier complètent l'espace jour en apportant des rangements pratiques.

L'agencement pensé pour la vie de famille se poursuit avec une chambre au rdc et une salle d'eau spacieuse. À l'étage, un palier aménagé en bureau dessert trois chambres aux volumes confortables (12 à 19 m<sup>2</sup>), idéales pour enfants, invités ou espaces télétravail. Des prestations simples et de qualité : huisseries PVC double vitrage, toiture en tuiles mécaniques et une microstation d'assainissement de 2023 aux normes.

Le bien est libre, prêt à accueillir une famille souhaitant personnaliser l'intérieur (travaux de rafraîchissement à prévoir) tout en bénéficiant d'une surface habitable généreuse. Taxe foncière modérée et diagnostics disponibles.

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**E** 298 kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**C** 11 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### CARACTERISTIQUES

	Surface de 154.39 m <sup>2</sup>		Séjour de 35.22 m <sup>2</sup>
	Terrain de 2393 m <sup>2</sup>		6 pièces
	4 chambres		1 salle
	2 stationnements		

## SURFACES DETAILLEES

Sejour :	35.2 m <sup>2</sup>
Cuisine :	27.4 m <sup>2</sup>
Arriere cuisine :	7.6 m <sup>2</sup>
Palier :	2 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	16.8 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	7.6 m <sup>2</sup>
Wc :	1.6 m <sup>2</sup>
Bureau :	14.5 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	12.3 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	18.5 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	10.8 m <sup>2</sup>
Atelier :	15 m <sup>2</sup>
Cellier :	4.3 m <sup>2</sup>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	6
Chambres :	4 dont 1 au rez-de-chaussée
Cuisine :	AMENAGEE
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Chauffe eau électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	260 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	118 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Servitude :	NON
-------------	-----

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Ancien
Exposition :	Traversant est-ouest
Toiture :	Tuiles mécaniques
Couverture :	Tuile mécanique
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Fosse toutes eaux
micro station aux normes (2023)	
cadastre n°s 243-244 et 246	





