

— A VENDRE —  
**MAISON**  
163.51 m<sup>2</sup> env.

**FACHIN**

**142 000 €**



### REFERENCE

Référence : 591

### DESCRIPTION

Au cœur du Parc Naturel Régional du Morvan, cette maison sur caves propose un agencement fonctionnel et des volumes bien pensés, idéal pour une vie de famille au calme. Implantée sur un terrain clos et arboré de 1 557 m<sup>2</sup>, elle offre un cadre verdoyant et intime, avec une terrasse orientée pour profiter des repas en plein air et des moments de détente. L'accès se fait par la chaufferie qui dessert un salon lumineux, où le plafond à la française et l'insert apportent chaleur et caractère. La lumière naturelle souligne les volumes et crée une atmosphère accueillante. La cuisine, entièrement équipée, s'intègre harmonieusement et facilite la circulation entre les espaces de vie.

Au rez-de-chaussée se trouve une chambre avec dressing, ainsi qu'une salle de bain double et des toilettes séparées, pensés pour le confort quotidien et l'organisation familiale. L'étage propose une mezzanine ouverte, modulable en bureau, coin lecture ou aire de jeux, qui dessert deux chambres supplémentaires - l'une d'elles bénéficiant d'un second dressing - offrant des solutions de rangement pratiques et discrètes.

La dépendance comprend un garage deux places sur sous-sol complet, offrant de beaux volumes de rangement et des possibilités de stockage ou d'aménagement complémentaire. Le jardin clos et arboré entoure la maison et renforce la sensation d'intimité, tout en laissant de l'espace pour les activités extérieures.

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**D** 202 kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** 7 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### CONNEXION INTERNET

📶 Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s  
Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

### CARACTERISTIQUES

📏 Surface de 163.51 m<sup>2</sup> 🏠 Terrain de 1350 m<sup>2</sup>  
🚪 5 pièces 🛏 3 chambres  
🛁 1 salle 🌿 1 terrasse  
🅅 4 stationnements

## SURFACES PRINCIPALES

Terrasse : 10 m<sup>2</sup> environ

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	4.1 m <sup>2</sup>
Salon :	29.6 m <sup>2</sup>
Cuisine :	26.7 m <sup>2</sup>
Hall :	2.7 m <sup>2</sup>
Wc :	1.6 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	5.8 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	14.9 m <sup>2</sup>
Dressing :	3.4 m <sup>2</sup>
Mezzanine :	25.1 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	25.5 m <sup>2</sup>
Palier :	4.1 m <sup>2</sup>
Bureau :	4.2 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	15.9 m <sup>2</sup>
Garage :	44 m <sup>2</sup>
Garage :	47 m <sup>2</sup>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	5
Chambres :	3 dont 1 au rez-de-chaussée
Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	MIXTE/POMPE A CHALEUR
Cheminée :	Oui
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	Ballon/Chauffe eau électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : 750 €/an

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	142 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Fermette
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Est-ouest
Toiture :	Ardoises
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC / bois
Caves :	2
Assainissement :	Fosse toutes eaux



