



**Votre conseiller : Meghann PONZIO**  
**Beaune**  
 12 Place Monge  
 21200 BEAUNE  
 Email : m.ponzio@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 03.80.22.35.13  
 Tél mobile : 06.74.34.59.70  
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE**  
**Maison de village 3**  
**chambres**  
**109 m<sup>2</sup> env.**

**VOLNAY**

**179 000 euros**

### Référence

Référence : **12929**

### Description

Dans un village viticole sur les hauteurs de la Côte de Beaune, à 5 minutes de Beaune.

Venez découvrir cette ancienne maison de vigneron proposant 3 chambres et 2 salles d'eau sur 109m<sup>2</sup> habitables au coeur du village.

Au rdc découvrez une grande pièce de vie centrale desservant la cuisine, un bureau, un espace nuit et l'accès à l'étage.

La cuisine spacieuse est dotée d'un accès direct sur une grande terrasse couverte de 30m<sup>2</sup> avec un barbecue en pierre, idéal pour vos repas en famille ou entre amis!

L'espace nuit est composé d'une grande chambre avec possibilité de dressing de 4m<sup>2</sup>, une salle d'eau et un wc séparé.

Un grand dégagement offrant la possibilité d'aménager de nombreux rangements permet d'accéder à la chaufferie (chaudière gaz) et au garage

L'étage est composé d'une chambre spacieuse de plus de 16m<sup>2</sup> avec de nombreux placards, une salle d'eau, un wc séparé et une 3e chambre avec accès sur un grenier aménageable de plus de 30m<sup>2</sup>.

Elle propose également deux garages et une belle cave voûtée de 50m<sup>2</sup>.

Cette maison pleine de potentiel n'attend plus que vous pour la transformer en home sweet home!

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement: entre 2 160 euros et 2 980 euros par an

### Classe énergie et classe climat

**E** 311 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**E** 62 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### Connexion internet

 Fibre : plus de 1 Gbit/s  
 DSL : de 2 à 10 Mbit/s

### Caractéristiques

 **Surface de 109 m<sup>2</sup>**

 **6 pièces**

 **3 chambres**

 **2 salle des bain/eau**

 **2 stationnements**

## Surfaces détaillées

Salon séjour :	<b>26,0 m<sup>2</sup></b>
Bureau :	<b>7,3 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>17,5 m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>15,5 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1,5 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>4,2 m<sup>2</sup></b>
Dégagement :	<b>6,2 m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>3,4 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>16,8 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>10,6 m<sup>2</sup></b>
Dégagement :	<b>2,0 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>3,6 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1,0 m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>utile : 27,0 m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>utile : 41,0 m<sup>2</sup></b>
Cave :	<b>utile : 50,0 m<sup>2</sup></b>
Grenier :	<b>utile : 30,0 m<sup>2</sup></b>

## Aménagements intérieurs

Pièces :	<b>6</b>
Chambres :	<b>3 dont 1 au rez-de-chaussée</b>
Dressings :	<b>1</b>
Salles d'eau :	<b>2</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/GAZ</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Chaudière gaz</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Caves :	<b>1</b>
Bureau	

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>636 euros/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafraîchissement</b>

## Informations financières

Prix de vente :	<b>179 000 euros</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>

## Aménagements extérieurs

Exposition :	<b>Sud-est</b>
Construit en :	<b>1800</b>
Toiture :	<b>Tuiles mécaniques</b>
Vitrage :	<b>Simple</b>
Huisseries :	<b>Bois</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

toiture révisée avant leur achat en 2005. Bon état.





