



Prix : 265 000 €

## DESCRIPTIF

---

**Neuveville-les-Grancey, hameau de Grancey Le Château**, environnement champêtre à deux pas des sources de la Tille.  
Dijon à 50 minutes.

Petite propriété d'origine XVIIIème typique des villages bourguignons.

D'une surface habitable d'environ 237 m<sup>2</sup> cette maison pleine de charme a bénéficié d'une rénovation totale lui permettant d'offrir le confort d'une habitation contemporaine tout en ayant conservé son esthétique originelle.

Une équipe d'artisans locaux se sont investis sur plusieurs années (2007-2015) pour restaurer ce patrimoine avec un niveau d'exigence habituellement réservé aux monuments historiques.

L'ensemble des toitures a été refait en tuiles plates, l'ensemble des sols du rez-de-chaussée refait en pierres de bourgogne, les pièces de charpente nettoyées et laissées apparentes. Electricité, plomberie et menuiseries intérieures et extérieures entièrement refaites à neuf, au même titre que l'assainissement individuel.

Reste à faire les joints de façade et à mettre vos couleurs !

Les différents bâtiments qui forment l'habitation et la dépendance à usage d'atelier qui la complète s'organisent autour d'une cour en herbe fermée par un portail coulissant.

Le jardin enveloppe la maison et se poursuit d'un verger et d'un espace parking gravillonné en contre-bas de la propriété également fermé par un portail, le tout clos de murs côté rue.

Surface cadastrale totale de 2 500 m<sup>2</sup>.



## La distribution intérieure de la maison d'habitation

Au rez-de-chaussée se trouvent une cuisine équipée de rangements, une salle à manger, deux salons et un bureau.

Chacune de ces pièces possède une porte permettant l'accès au jardin ou à la cour.

Un WC indépendant, une salle d'eau et une buanderie complètent ce premier niveau.

Au premier étage auquel on accède par un escalier quart tournant en bois sont distribuées 6 chambres, trois salles d'eau et WC.

Comble au-dessus en cours d'aménagement composé de deux grands espaces mansardés.





### La dépendance

Elle se compose d'un volume actuellement à usage de stockage et d'atelier.

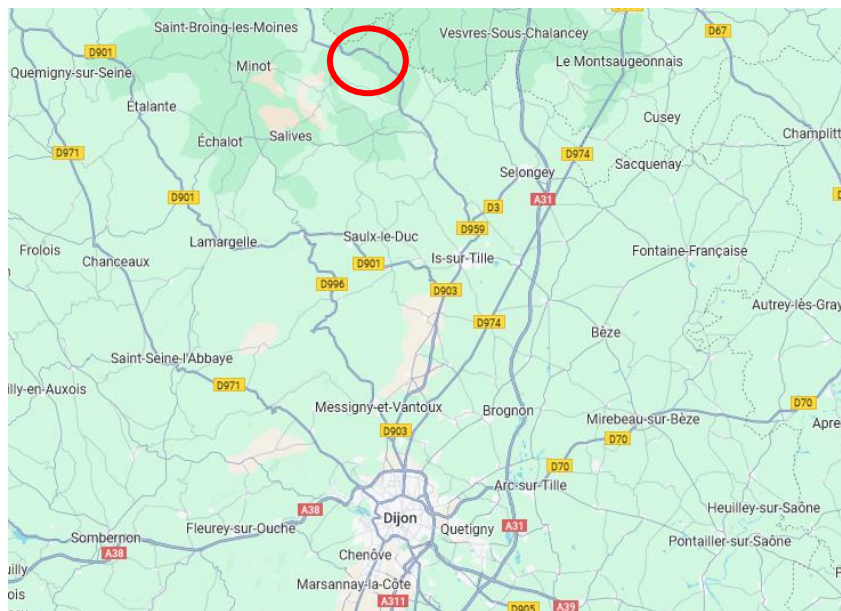
Ce petit bâtiment fut lors de sa rénovation prédestiné à devenir un studio et possède des réservations permettant facilement d'apporter les fluides si nécessaire.

### Le hameau

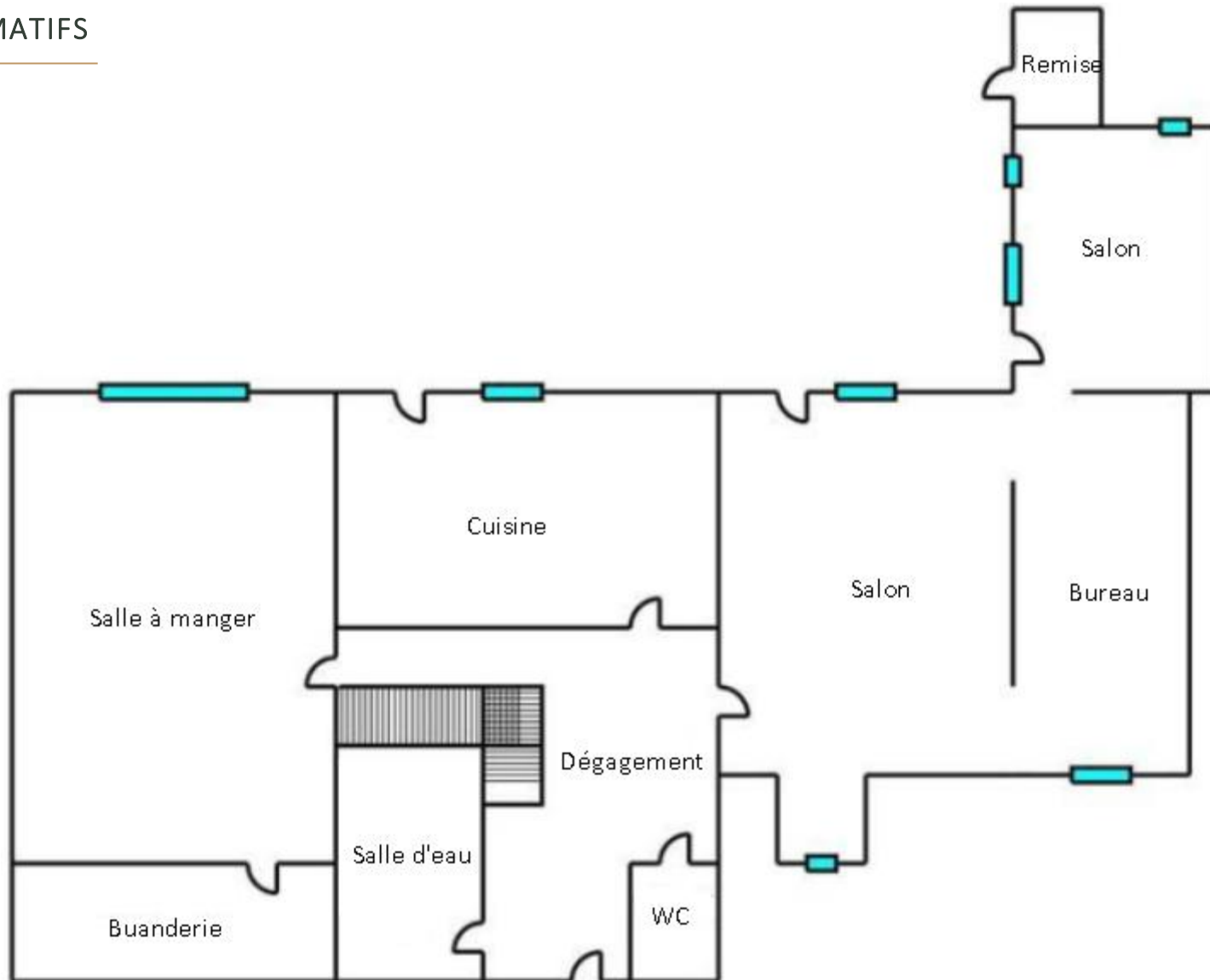
Il regroupe une vingtaine d'habitations majoritairement utilisées en habitations principales. Grand calme, pleine verdure sans aucune nuisance.

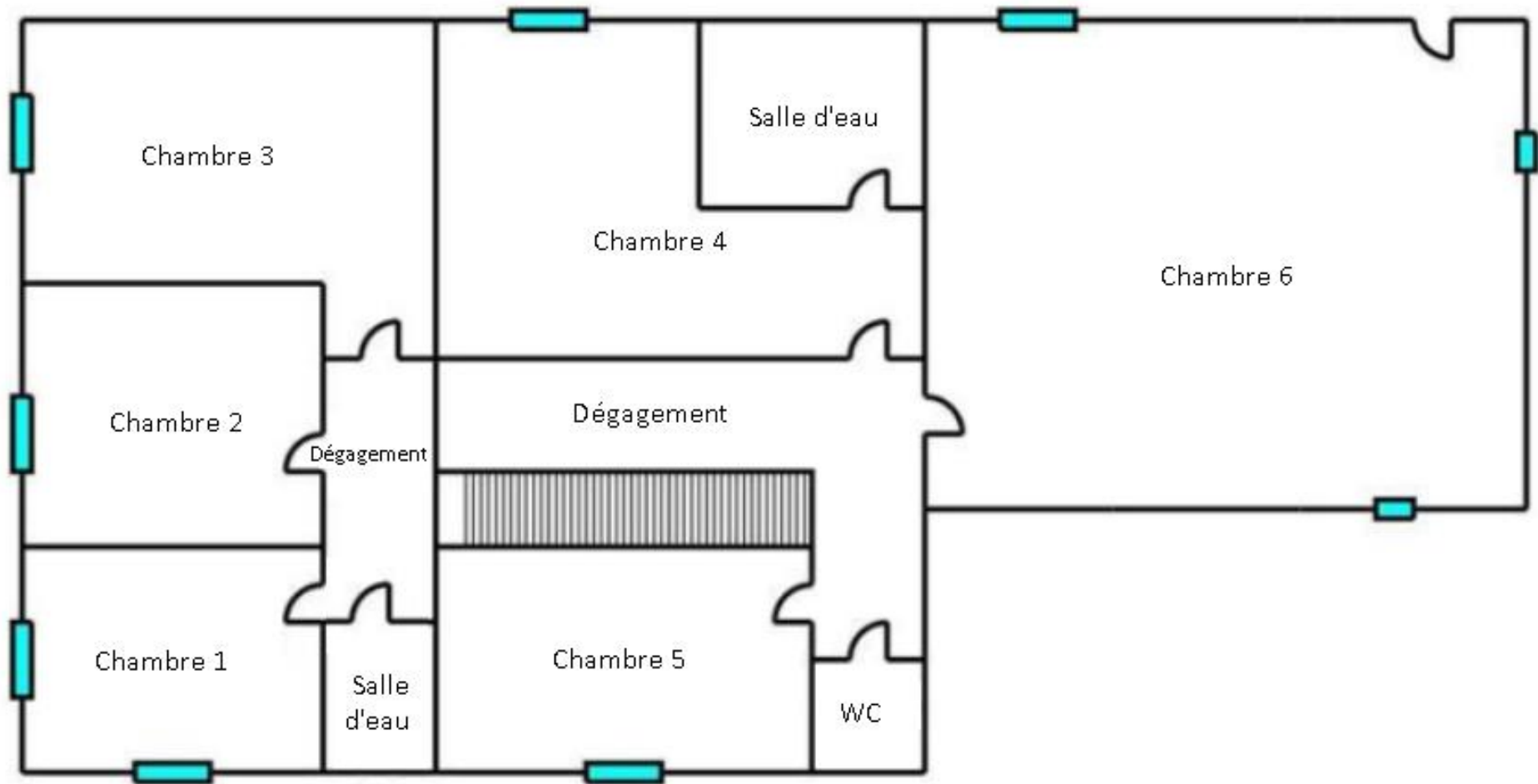
### Les commerces de proximité

Grancey-Le-Château dont fait partie ce hameau de Nouvelle-Les-Grancey possède une épicerie - boulangerie et une école primaire. L'ensemble des commerces et services se trouve à 20 minutes sur la commune d'Is sur Tille.



## PLANS APPROXIMATIFS







## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le chauffage est principalement produit par un poêle à bois situé dans le petit salon et d'une cheminée équipée du système POLYFLAM situé dans le grand salon (insert en fonte permettant également de faire des flambées à foyer ouvert) extrêmement efficace.

L'ensemble des pièces possède des radiateurs électriques de dernière génération.

L'assainissement individuel est aux normes actuelles.

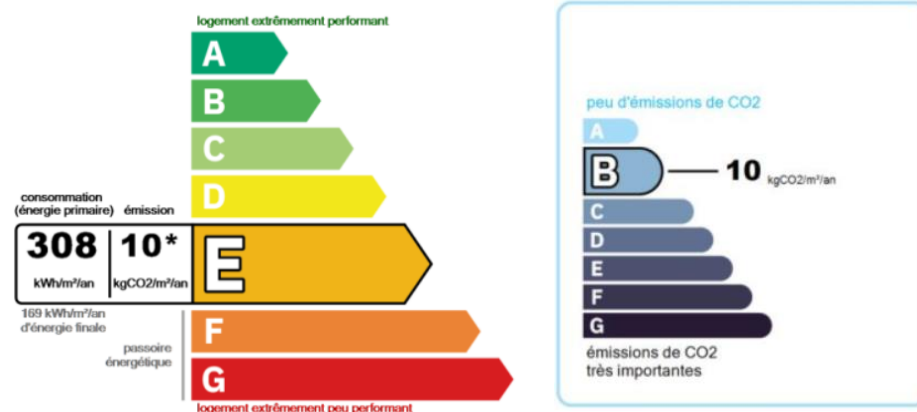
Le niveau d'isolation est poussé jusqu'à l'extrême, ne reste que quelques murs en pierres apparentes qui font le charme de la maison mais qui en effet impactent le DPE.

Une VMC (ventilation mécanique contrôlée) est installée dans toutes les pièces d'eau

DPE réalisé le 15/02/2024. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 3 899€ et 5 275€ par an.

*Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnement compris)*

Honoraires à la charge du vendeur.



Environnement préservé chargé d'histoire  
Beaucoup de charme

Pour tout renseignement et visites, merci de contacter Jérôme LECLERCQ.  
Tél. 03 80 30 21 62 / 06 80 84 93 15 - Mail : [j.leclercq@brisacduparc.fr](mailto:j.leclercq@brisacduparc.fr)

Carte professionnelle CCI n° CPI 2102 2018 000 026 322 - APE 6831Z - RCS Dijon 810 983 080 - Garantie Financière 110 000 € QBE INSURANCE