



## **SOUS COMPROMIS // Demeure de prestige 5 Chambres + Dépendances + Parc et Près de 4.6 Hectares - 01380 SAINT ANDRE DE BAGE**

SAINT ANDRE DE BAGE 01380

**Guy HOQUET  
CHARNAY-LES-  
MACON**

**03 76 15 00 66**

29 Grande rue de la Coupée  
71850 CHARNAY-LÈS-MÂCON

## **SOUS COMPROMIS // Demeure de prestige 5 Chambres + Dépendances + Parc et Près de 4.6 Hectares - 01380 SAINT ANDRE DE BAGE**

**SOUS COMPROMIS // COUP DE COEUR GUY HOQUET CHARNAY LES MACON - Découvrez Cette Belle  
Ferme Rénovée avec Charme et Élégance!!!**

À moins de 5 minutes de l'accès à l'autoroute de Replonges, seulement 10 minutes du centre de Mâcon et de la gare TGV Mâcon Loché, cette propriété exceptionnelle est une invitation à la tranquillité et la contemplation. Située au coeur d'une nature verdoyante, cette superbe ferme bressane comblera les amateurs d'authenticité et d'espaces généreux.

En ouvrant ses portes, vous serez séduit par une vaste pièce de vie d'environ 80 m<sup>2</sup>. Très lumineuse et accueillante, elle propose une cuisine aménagée et entièrement équipée alors qu'une salle à manger et un salon au plafond cathédral viennent compléter cet espace de convivialité. Grâce aux grandes baies vitrées, vous accéderez directement à une première terrasse de 250 m<sup>2</sup> orientée plein sud-ouest, idéale pour vos moments de relaxation ou de repas en extérieur. Par ailleurs, le rez-de-chaussée abrite une chambre, une salle de bains, un dressing ainsi qu'une buanderie, assurant un grand confort au quotidien.

À l'étage, un espace mezzanine de 40 m<sup>2</sup> offre un haven cosy avec un coin lecture, un bureau et une vue

imprenable sur la pièce dominante du rez-de-chaussée. Cette partie de la maison compte également quatre chambres supplémentaires, deux salles d'eau, un salon, un dressing et des toilettes séparées. Chaque environnement a été intelligemment conçu pour allier esthétique et fonctionnalité avec harmonie.

Vos projets personnels ou professionnels sauront trouver leur place grâce à une dépendance attenante de 75 m<sup>2</sup> avec mezzanine de 38 m<sup>2</sup>, offrant diverses possibilités d'aménagement. Adjacente à cela, une deuxième dépendance indépendante de 27 m<sup>2</sup> agrémentée d'une terrasse privative de 85 m<sup>2</sup> permet d'exploiter des usages supplémentaires type AIRBNB ou logement indépendant.

Cet ensemble est magnifiquement implanté sur un terrain de 4,6 hectares composé d'arbres majestueux, de petits sentiers empreints de charme et de vastes prairies idéales pour vos animaux, notamment vos chevaux. Le tout garantit un cadre intimiste et apaisant, à proximité des commodités locales. Les espaces extérieurs sont complétés par une belle piscine de 10 mètres pas 5 avec volet électrique dominé par un espace terrasse surélevée avec four à pain traditionnel.

Ce havre de paix marie authenticité, praticité et raffinement dans un lieu à part. Si vous rêvez d'habiter entre élégance et nature, cette opportunité unique mérite toute votre attention. Une visite sera incontournable pour admirer cette propriété hors normes !

|                       |            |            |       |       |               |
|-----------------------|------------|------------|-------|-------|---------------|
| 270.04 m <sup>2</sup> | 7 pièce(s) | 5 chambres | 1 sdb | 1 sde | 10 parking(s) |
|-----------------------|------------|------------|-------|-------|---------------|

## Fiche technique du bien

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Exposition         | Est-Ouest         |
| Lotissement        | Non               |
| Etage              | 1                 |
| Nombre étages      | 1                 |
| Distance Commerces | 4 km              |
| Distance Train     | 10 km             |
| Accès Bus          | 3 min             |
| Accès Ecole        | 3 min             |
| Accès Gare         | 5 min             |
| Surface séjour     | 80 m <sup>2</sup> |

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Jardin                | Oui                         |
| Année construction    | 1820                        |
| Neuf - Ancien         | Récent                      |
| Vis-à-vis             | Non                         |
| Fenêtres              | Aluminium Double Vitrage    |
| Assainissement        | Micro-station               |
| Salle(s) de bains     | 1                           |
| Salle(s) d'eau        | 1                           |
| WC                    | 2                           |
| Cuisine               | Américaine Amenagée Equipée |
| Exposition Séjour     | EST-OUEST                   |
| Type Chauffage        | Individuel                  |
| Mécanisme Chauffage   | Au Sol                      |
| Mode Chauffage        | Pompe à chaleur air/eau     |
| Eau chaude            | Chauffe eau                 |
| Etat intérieur        | Bon                         |
| Nombre de terrasse    | 1                           |
| Type de Stationnement | Exterieur_Couvert           |
| Nombre places parking | 10                          |
| Nombre garages/Box    | 1                           |
| Digicode              | Non                         |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Piscine                            | Oui  |
| Accès handicapés                   | Non  |
| Sous-sol                           | Non  |
| Gardien                            | Non  |
| Date ERP                           | 2025-11-24 10:20:05  |
| Diagnostic Energétique             | Oui  |
| Valeur consommation énergie finale | 89 kWh/m2 par an   |
| Conso Energ                        | 164 kWh/m2 par an  |
| Ce qu'on aime agence               | 4.6 Hectares de terrain - Grande pièce à vivre - 5 Chambres - Fonctionnalité et Charme - Piscine |
| Surface terrain                    | 46984 m2   |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2240€ et 3090€ au 07/01/2021

---

Photos du bien





