



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

SAINT ANDRE DE BAGE 01380

**849 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
CHARNAY-LES-  
MACON

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

**03 76 15 00 66**

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

COUP DE COEUR GUY HOQUET CHARNAY LES MACON - Découvrez Cette Belle Ferme Rénovée avec Charme et Elégance!!!

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 esthétisme 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 m2
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 19:49:32
Diagnostic Energétique	Oui
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





