

## VENTE MAISON ANCIENNE À FLAVIGNY-SUR-OZERAIN AVEC VUE IMPECCABLE

Ancien couvent avec cave voutée et jardin

5 pièces, 140 m<sup>2</sup>, 360.000 €

### Description des pièces

#### Rez de chaussée

Toutes les fenêtres en double vitrage

- 14 m<sup>2</sup> buanderie/espace avec portes coulissantes et accès d'eau, qui sert à l'instant comme espace boutique
- 17 m<sup>2</sup> chaufferie avec une chaudière au fioul (Buderus de 2006) et chauffe d'eau électrique (120l installé en 2022)
- 6 m<sup>2</sup> entrée
- 31 m<sup>2</sup> cuisine, sol carrelage, VMC  
*Le salon et la cuisine ne sont pas séparés par une porte*
- 25 m<sup>2</sup> salon, sol carrelage
- 24 m<sup>2</sup> salle voutée à manger, plancher chauffant, mezzanine (6 m<sup>2</sup>)
- 9 m<sup>2</sup> salle de bain avec douche et WC, VMC

#### On monte à l'étage et on y trouve

- 6 m<sup>2</sup> palier
- 22 m<sup>2</sup> chambre 1 avec velux, baignoire et grand placard
- 17 m<sup>2</sup> chambre 2 avec velux
- 3 m<sup>2</sup> WC / lavabo
- 80 m<sup>2</sup> grenier

#### Dans une autre partie du bâtiment :

- 16 m<sup>2</sup> espace pour garder des bacs, des outils, la tondeuse, les vélos, etc.
- 28 m<sup>2</sup> studio à l'étage. Le studio s'ouvre à un espace à ranger ou à installer encore une chambre.

#### Souterrain

Cave voutée de 17 m longueur, 3,50 m largeur/hauteur, en très bon état

#### Espace couvert pour une voiture

## Descriptif

La maison est bien renovée, située dans la partie de l'ancien couvent des Ursulines.

Ce bâtiment est historique et classé.

Un RDC composé d'une entrée couverte, d'une buanderie, d'une chaufferie, d'une salle à manger, d'une cuisine, d'un salon et d'une salle de bain.

Au premier étage comprenant deux chambres à environ 20 m<sup>2</sup> et un WC.

## Descriptif technique

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Type de maison                 | Ancienne  |
| Surface habitable              | 140 m <sup>2</sup>  |
| Terrain                        | 400 m <sup>2</sup>  |
| Niveaux                        | 2   |
| Pièces                         | 5   |
| Chambres                       | 2   |
| Salle de bain                  | 1   |
| Salle d'eau                    | 1   |
| Jardin                         | Oui, accès extérieur  |
| Surface jardin                 | 122 m <sup>2</sup>  |
| Chauffage                      | Chauffage central au fioul  |
| Cheminée au bois dans le salon |   |
| Cuisine                        | Amenagée et équipée   |
| Ventilation                    | VMC simple flux   |
| Assainissement                 | Tout à l'égout, conforme  |
| Vue                            | Panoramique   |
| Ameublement                    | Négociable  |
| Cave                           | Grande cave voutée de 17 m  |
| Les points forts               | Double vitrage, Jardin, vue, cave voutée, renové, silencieux,<br>Espace couvert pour la voiture, beaucoup potentiel |

## Infos financières :

Prix de vente 360.000 Euros  
(Exclus frais notaires, 7 - 8%)

Taxe foncières annuelles 414 Euros  
Entretien de la chaudière récente (2025)

Consommation électrique en 2024 : 2254 kw

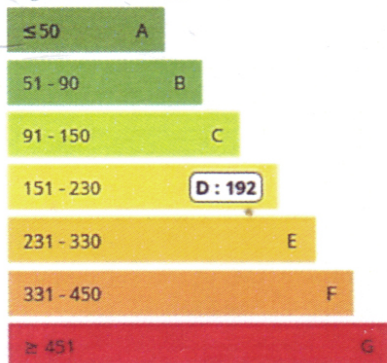
Le diagnostic avant 2020 comme référence. Il sera mis en jour.

Conso. énergétique 192 kWhEP/m<sup>2</sup> /an **D**

Emissions GES 57 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> /an **F**

#### Consommations énergétiques

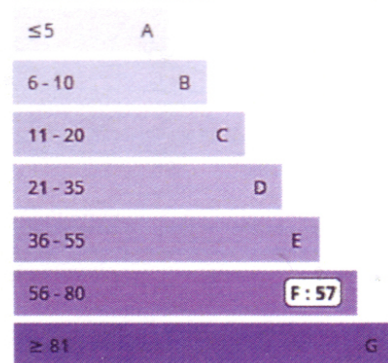
Logement économe



Logement énergivore (kWh EP/m<sup>2</sup> an)

#### Émission de gaz à effet de serre

Faible émission de GES



Forte émission de GES (kg éq/CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> an)

Descriptif du VMC : La VMC simple flux est un dispositif permettant le renouvellement de l'air intérieur. Le fonctionnement d'une VMC simple flux est basé sur un extracteur électrique /un ventilateur inversé). Il est généralement situé dans le grenier et aspire l'air vicié de l'intérieur (humide et pollué) pour faire rentrer de l'air neuf de l'extérieur (aussi appelé frais).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)