



**MOULIN et ses  
DEPENDANCES sur 35.000  
m<sup>2</sup> de prés et jardins proche  
de l'ARMANCON - BRIENON  
SUR ARMANCON**

Référence 220729LS



Solis - leigniel immobilier - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS

Email : [franck.lambert@leignielimmobilier.com](mailto:franck.lambert@leignielimmobilier.com) - Site Internet : [www.leigniel-immobilier.com](http://www.leigniel-immobilier.com)

Tél : 03 86 65 20 58 ou 03 86 65 20 58 - Fax : 03 86 65 38 40

Numéro RCS : 345545946RCS SENS - Carte Professionnelle : CPI 8902 2018 000 02

*Votre contact*

Solis - leigniel immobilier - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS

Email : [franck.lambert@leignielimmobilier.com](mailto:franck.lambert@leignielimmobilier.com) - Site Internet : [www.leigniel-immobilier.com](http://www.leigniel-immobilier.com)

Tél : 03 86 65 20 58 ou 03 86 65 20 58 - Fax : 03 86 65 38 40

Numéro RCS : 345545946RCS SENS - Carte Professionnelle : CPI 8902 2018 000 02



**Mr SINEAU Laurent**

**03 86 65 20 58**

**11 pièces 418 m2**

**Prix honoraires inclus :**

**440 000.00 €**

Honoraires : 4.76 % TTC\*

Prix hors honoraires d'agence : 420 000 €

\*Honoraires à la charge de l'acheteur

Yonne (89)

Maison

VENDU par l'agence LEIGNIEL.

Nous recherchons sur votre région de jolie propriété.

Comme en témoigne la carte de Cassini, Le MOULIN NEUF fut érigé bien avant la Révolution.

Ce MOULIN et ses DEPENDANCES, sur ses 35.000m<sup>2</sup> de prés et bois est traversée d'un ruisseau qui prend sa source à 7 km, alimente un bief en eau de 4000m<sup>2</sup>, bordée d'arbres et d'ajoncs (où nichent des canards), et provoque une chute d'eau chantante de 4 m dans la cour centrale avant d'être canalisée sous la cour de la propriété.

Certains prés sont aussi entourés par le bras de décharge qui rejoint le ruisseau au bout de la propriété avant de se jeter dans l'Armançon.

C'est au bout d'une allée privée de 100m, que l'on pénètre dans le corps de ferme rectangulaire par son porche:

On y découvre une PREMIÈRE MAISON d'habitation rénovée de 150 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux et son grenier aménageable, sa terrasse et sa PISCINE couverte de 11 m de long, son atelier et sa cave.

De part et d'autre: 2 GRANGES de 90m<sup>2</sup> chacune et 2 ECURIES (126m<sup>2</sup> au total).

De l'autre côté du porche, une MAISON D'AMIS rénovée à usage de gîte de 120m<sup>2</sup> avec son allée d'accès indépendante, sa terrasse avec vue campagne.

**Solis - leigniel immobilier - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS**

**Email : [franck.lambert@leignielimmobilier.com](mailto:franck.lambert@leignielimmobilier.com) - Site Internet : [www.leigniel-immobilier.com](http://www.leigniel-immobilier.com)**

**Tél : 03 86 65 20 58 ou 03 86 65 20 58 - Fax : 03 86 65 38 40**

**Numéro RCS : 345545946RCS SENS - Carte Professionnelle : CPI 8902 2018 000 02**

De l'autre côté de la cour de 1200m<sup>2</sup>, se dressent plusieurs bâtiments comprenant au rez-de-chaussée une SALLE à usage de garage de 230 m<sup>2</sup>, une CUISINE PROFESSIONNELLE équipée de 45 m<sup>2</sup> et la salle des anciennes turbines (Production d'électricité possible avec une nouvelle turbine moderne).

A l'étage: une GRANDE SALLE isolée de 110M<sup>2</sup>, aménagée et chauffée par pompe à chaleur et un GRENIER à la suite de 150m<sup>2</sup>.

Enfin, de l'autre côté de la cascade, l'ancien MOULIN A GRAINS avec ces quatre niveaux de 50m<sup>2</sup> et une charmante maisonnette à rénover de 43m<sup>2</sup> avec sa gigantesque cheminée d'époque.

Côté jardin: 3 chemins privés permettent d'accéder à la propriété, l'un au porche central, l'autre au gîte et le dernier fait presque le tour de la propriété de 3,5 hectare.

3 prés bordés d'arbres et entourés du ruisseau ou de son étang de retenue, pour environ 1,5ha, pour poney ou chevaux. (Avec la possibilité, en sus du prix, d'acquérir 10 hectares de terres agricoles supplémentaires).

Bourg tous Commerces à 5 minutes, Canal de Bourgogne et son chemin de halage presque au bout de la propriété pour découvrir la vallée de l'ARMANCON en vélo ou en bateau.

10 minutes d'une gare avec train direct pour Paris en 1h20, 2h de Paris avec sortie d'autoroute à 20 minutes.

Très bel ensemble immobilier dans son écrin de verdure, idéal pour activités événementielles, gîte, (ou équestre avec les 10 hectares supplémentaires.)

50 photos sur notre site, plans de l'ensemble immobilier et renseignements sur demande.

- Nombre de pièces : 11
- Nombre de chambres : 6
- Surface habitable : 418 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 35000 m<sup>2</sup>
- Année de construction : 1890
- Montant taxe foncière : 2 999.00 €
- Distance de la gare : 7mn
- Distance entrée autoroute : 20mn
- Distance centre-ville : 5mn
- Distance des commerces : 5mn
- Distance école maternelle : 5mn
- Distance école primaire : 7mn
- Distance collège : 8mn

Solis - leigniel immobilier - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS

Email : [franck.lambert@leignielimmobilier.com](mailto:franck.lambert@leignielimmobilier.com) - Site Internet : [www.leigniel-immobilier.com](http://www.leigniel-immobilier.com)

Tél : 03 86 65 20 58 ou 03 86 65 20 58 - Fax : 03 86 65 38 40

Numéro RCS : 345545946RCS SENS - Carte Professionnelle : CPI 8902 2018 000 02

- Piscine : Oui
- Orientation : SUD
- Alarme : Oui
- Internet : Fibre Optique
- Etang ou mare : Oui
- Fontaine : Oui
- Puit : Oui
- Garage : Oui
- Parking : Oui
- Nombre de places de parking : 20
- Nombre de places : 10
- Dépendance : Oui
- Nombre de dépendances : 8
- Surface des dépendances : 1200 m<sup>2</sup>
- Chauffage : Pompe À chaleur
- Cheminée : Oui
- Vitrage : Double
- Nombre de caves : 3
- Nombre de garages : 2
- Sous-sol : Oui
- Grenier : Oui
- Combles aménageables : Oui
- Nombre de salles de bain : 2
- Nombre de salle d'eau : 1
- Nombre de WC : 4
- Nombre de cuisines : 2
- MAISON 1 : 148 m<sup>2</sup>

RDC: entrée 10, salon bureau 26, cuisine 6, SAM 22, SDB 7, et WC 1ER: palier 9, 2 chambres et bureau 28, 2 chambres sde wc 35 , (CHAUFFAGE PAC et Fuel) Grenier aménageable. \_\_\_-\_\_\_ Chaufferie atelier cellier cave 50m<sup>2</sup> PISCINE 11\*5 par PAC

- MAISON 2 : 116 m<sup>2</sup>

Entrée vestiaire wc 13, séjour 38, cuisine 15, Au 1er: palier 18, 2 chambres de 13m 3 caves

- ECURIE 1 : 36 m<sup>2</sup>

- GRANGE1 : 89 m<sup>2</sup>

- ECURIE 2 : 90 m<sup>2</sup>

8 boxes de 3\*3

- GARAGE : 41 m<sup>2</sup>

grenier de 150m<sup>2</sup>

- SALLE GARAGE POTEAUX : 230 m<sup>2</sup>

1ere etage par escalier ext: grande piece isolée avec PAC de 109m<sup>2</sup> et 2 greniers de 224m<sup>2</sup>

- salle des TURBINES : 40 m<sup>2</sup>

coursive au dessus

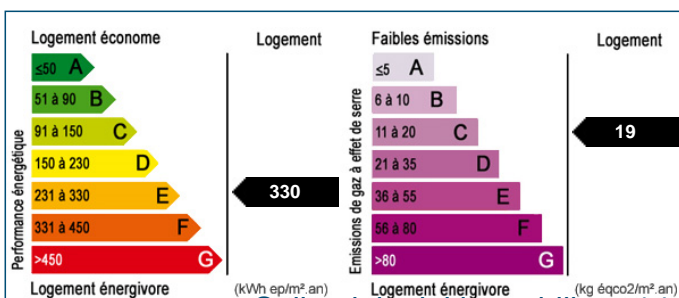
- LABO CUISINE et magasin : 45 m<sup>2</sup>

2 chambres froides, marmite et piano

- ANCIEN MOULIN : 200 m<sup>2</sup>

4 niveaux de 50m<sup>2</sup>

- Ancienne maison 4 : 43 m<sup>2</sup>



Solis - leigniel immobilier - 14 Place Victor Hugo - 89100 SENS

Email : franck.lambert@leignielimmobilier.com - Site Internet : www.leigniel-immobilier.com

Tél : 03 86 65 20 58 ou 03 86 65 20 58 - Fax : 03 86 65 38 40

Numéro RCS : 345545946RCS SENS - Carte Professionnelle : CPI 8902 2018 000 02

