



Idée Prestige Immobilier
Trouver le bien qui vous ressemble

Magnifique manoir sur l'eau et 40 hectares

1 995 000 €

1 000 m²

28 pièces

Argent-sur-Sauldre



Manoir

[Visite virtuelle](#)

Surface	1000.00 m ²
Séjour	115 m ²
Superficie du terrain	04 ha
Pièces	28
Chambres	14
Niveaux	3
Salle de bains	8
Salle d'eau	1
Epoque, année	1978
Vue	Verdure
Exposition	Sud-Ouest
Chauffage	Fioul
Ouvertures	PVC/Aluminium, Double vitrage
Assainissement	Individuel
Cuisine	Aménagée et équipée, Indépendante
Ameublement	Partiellement meublé
Taxe foncière	5 149 €/an

Référence 77 A moins de 2h de Paris...Splendide manoir de qualité exceptionnelle construit en 1978 sur une propriété privée de plus de 40 hectares, entouré d'eau et non inondable. Il a été restauré par ses propriétaires actuels dans son esprit d'origine et parfaitement entretenu. Il offre 1000m² habitables, sur 4 bâtiments. L'habitation privée du manoir dispense 500m² habitables, un magnifique salon et salle à manger de 115m², sur l'eau, avec une verrière hexagonale, une immense cuisine avec cheminée aux multiples accès, une cuisine d'été sur terrasse couverte, 8 chambres dont une suite au rdc avec salle de bains, dressing et bureau, 6 salle de bains. Le gîte dispense 184m² habitables et la ferme 216m². Le manoir pourrait aujourd'hui être facilement modernisé. Seule la ferme nécessite des travaux de restauration. La propriété est aussi parfaitement structurée pour une activité commerciale d'événementiel, gîtes et chambres d'hôtes : totalement isolé du voisinage, il offre un cadre idyllique au calme absolu avec étangs, rivières, cascade, pontons, port, forêt et chapelle pour les cérémonies religieuses. Les prestations et loisirs sont nombreux et très variés : tennis neuf, piscine chauffée, boulodrome, promenades en barque, pêche en rivière de première catégorie (truites), chasse dans la forêt privée, espace chevaux. Côté festif, une grande salle de réception de 150m² avec vestiaires, toilettes handicapées, cuisine traiteur, chambre froide à l'extérieur, et une capacité de couchage de 40 lits qui pourrait facilement être étendue, sur la maison d'amis et la ferme, voire sur l'atelier. Il conviendrait aussi pour une propriété familiale privée exceptionnelle, telle qu'aujourd'hui. Un grand atelier en dur permet le stationnement de voitures de collections, un hangar de qualité peut loger du matériel ou même un hélicoptère ou avion. Il conviendrait aussi pour une propriété équestre privée, avec ses 3 boxes en dur et plusieurs hectares de prairies. Le hangar pourrait être transformé en manège équestre, une carrière peut être créée. Gare SNCF à 20mn en voiture (Paris Gare de Bercy à 1h30), bus et cars à 5mn, Paris à 1h55 par A6/A77. Commerces à 5mn. Bref, un lieu unique aux mille possibilités...

Visite virtuelle du manoir

Mandat N° 77. Honoraires à la charge du vendeur. Nos honoraires : http://idee-prestige-immobilier.com/fichier-146-93a61-bareme_honoraires_2020_1.docx

Les points forts :

- Site exceptionnel et calme absolu
- Très vastes espaces privés
- Construction récente
- Entretien irréprochable
- Tennis, piscine, boxes, paddocks, boulodrome

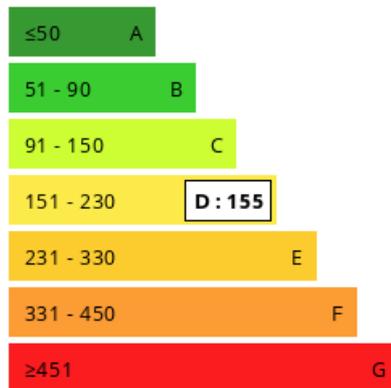


Idée Prestige Immobilier
155, Allée des Girolles
77176 Nandy
www.idee-prestige-immobilier.com
isabelledragna@idee-prestige-immobilier.com
07 68 30 41 82



Consommations énergétiques

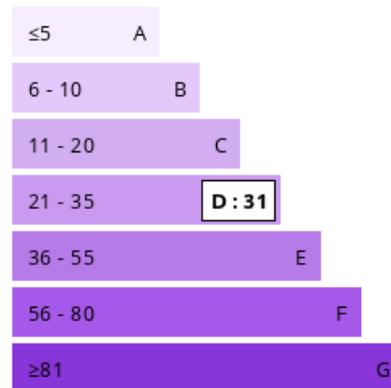
Logement économe



Logement énergivore (kWh/m².an)

Émission de gaz à effet de serre

Faible émission de GES



Forte émission de GES (kg CO₂/m².an)