



Votre conseiller : **Benedicte ANNE**

**Saint Saulge**

20 Rue du Commerce

58330 ST SAULGE

✉ [b.anne@morvan-patrimoine.com](mailto:b.anne@morvan-patrimoine.com)

☎ 03.86.68.03.87

☎ 06.89.81.03.52

🌐 [www.morvan-patrimoine.com](http://www.morvan-patrimoine.com)

— A VENDRE —  
**MAISON DE VILLAGE  
COEUR NIVERNAIS -  
TOUTES  
COMMODITES 145 m<sup>2</sup>  
sur 3 niveaux - Cave  
et Petit jardin. 26000  
€  
144.75 m<sup>2</sup> env.**



**ST SAULGE**

REF

Référence :

**26 000 €**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

DPE VIERGE

DPE ANCIENNE VERSION

### CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

### CARACTERISTIQUES



Surface de 144.75 m<sup>2</sup>



Séjour de 25.56 m<sup>2</sup>



7 pièces



3 chambres



1 salle

### DESCRIPTION

À vendre : Charmante maison de village au cœur du Nivernais

Découvrez cette belle maison de village de 144,75 m<sup>2</sup>, avec cave et jardin, idéale pour ceux qui souhaitent personnaliser leur espace de vie selon leurs goûts. S'étendant sur trois niveaux, ce bien offre un potentiel exceptionnel avec trois chambres et un séjour spacieux de 25,56 m<sup>2</sup>, parfait pour partager des moments chaleureux en famille ou entre amis.

L'agencement traversant nord-sud de la maison garantit une luminosité agréable tout au long de la journée. Construit avec des matériaux traditionnels, ce bien présente une façade en excellent état et une toiture en ardoises naturelles, alliant ainsi charme et durabilité. Les huisseries en PVC et bois ajoutent une touche d'authenticité à l'ensemble.

Au rez-de-chaussée, l'espace fonctionnel est prêt à accueillir vos projets d'aménagement. Au premier étage, une salle d'eau et un WC, à terminer, sont déjà équipés des arrivées et évacuations nécessaires. Le deuxième étage offre un espace à rafraîchir, offrant la possibilité d'améliorer la performance énergétique par un changement de huisseries.

Un grenier aménageable vous permet d'augmenter la surface habitable.

## SURFACES DETAILLEES

Pav :	25.6 m <sup>2</sup>
Wc :	1.4 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	2.9 m <sup>2</sup>
Salle a manger :	14.9 m <sup>2</sup>
Cuisine :	5.5 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	1.7 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	17.1 m <sup>2</sup>
Couloir :	5.4 m <sup>2</sup>
Dressing :	4.9 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	18 m <sup>2</sup>
Piece :	8.7 m <sup>2</sup>
Piece 2 :	7.5 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	24.1 m <sup>2</sup>
Couloir :	7.2 m <sup>2</sup>
Grenier :	45 m <sup>2</sup>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Dressings :	1
Cuisine :	<b>SIMPLE</b>
Salles d'eau :	1
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/ELECTRIQUE</b>
Eau chaude :	Cumulus électrique/Cumulus électrique
Eau froide :	<b>Cumulus électrique</b>
Greniers :	1
cadastre A n° 648	

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	580 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	26 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Transport :	Bus
Servitude :	NON
Proche de :	
• Proche bus	
• Proche centre-ville	
• Proche collège	
• Proche commerces	
• Proche école primaire	

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Ancien
Exposition :	Traversant nord-sud
Toiture :	Ardoises naturelles
Couverture :	Ardoise naturelle
Vitrage :	Simple et double
Huisseries :	PVC / bois
Caves :	1
Assainissement :	Tout à l'égout





