



Votre conseiller : Benedicte ANNE
Saint Saulge
 20 Rue du Commerce
 58330 ST SAULGE
 b.anne@morvan-patrimoine.com
 Tél : 03.86.68.03.87
 Tél : 06.89.81.03.52
 www.morvan-patrimoine.com



PROCHE NEVERS - JOLIE MAISON
SANS TRAVAUX 161 m² - sur terrain
2174 m² - Garage, dépendances - 141
000 €

Référence

Référence : **533**

Description

Exclusivité - À découvrir, cette maison lumineuse de 161 m² posée sur un terrain de 2 174 m², offrant un équilibre réussi entre volumes généreux et espaces extérieurs.

Au rez-de-chaussée, une cuisine aménagée ouverte sur un vaste séjour baigné de lumière.

L'espace de vie est agrémenté par deux poêles à granulés, qui apportent une chaleur douce et une ambiance conviviale.

De larges ouvertures laissent entrer la lumière naturelle et facilitent la circulation entre intérieur et extérieur.

L'étage s'organise autour d'un couloir desservant trois chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau ouverte, idéale pour un confort quotidien.

Un dressing bien pensé et un WC avec lave-mains complètent ce niveau.

Côté extérieur, vous profiterez d'une terrasse de 52 m², propice aux repas en plein air et aux moments de détente. Le terrain accueille également un garage de 20 m², un atelier, des dépendances d'environ 34 m² et un abri de jardin - des espaces modulables selon vos projets (atelier, stockage ou aménagements complémentaires). La construction, réalisée en matériaux traditionnels, présente une toiture en tuiles mécaniques et des huisseries en PVC avec double vitrage. Les volets roulants solaires en façade et électriques à l'arrière apportent confort et maîtrise des apports lumineux.

Classe énergie et classe climat

D 186 kWhEP/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

B 6 kgeq CO₂/m².an

Connexion internet

 DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s
 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

Caractéristiques



Surface de 161.19 m²



Séjour de 51.42 m²



Terrain de 2174 m²



5 pièces



3 chambres



2 salles



1 terrasse



5 stationnements

Surfaces principales

Dépendances :	34 m ² environ
Terrasse :	52.26 m ² environ

Surfaces détaillées

Cuisine :	24.4 m ²
Wc :	1.5 m ²
Salle d'eau :	4.5 m ²
Pav :	51.4 m ²
Couloir :	17.9 m ²
Chambre 1 :	14 m ²
Chambre 2 :	16.4 m ²
Wc :	3.2 m ²
Chambre 3 :	22.6 m ²
Salle d'eau :	5.2 m ²
Garage :	20.5 m ²
Atelier :	13.1 m ²
Cellier :	21 m ²

Aménagements intérieurs

Dressings :	1
Cuisine :	AMENAGEE
Salles d'eau :	2
Chauffage :	INDIVIDUEL/GRANULÉS
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	Cumulus électrique/Cumulus électrique
Eau froide :	Cumulus électrique

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	853 €/an
-----------------	----------

Informations financières

Prix de vente :	141 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

Environnement / emplacement

Servitude :	non
-------------	-----

Aménagements extérieurs

Style de construction :	Ancien
Exposition :	Traversant est-ouest
Toiture :	Tuiles mécaniques
Couverture :	Tuile mécanique
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Fosse septique
Pas aux normes	





