



129 000 €

Pavillon familial 5 chambres 35 minutes de Nevers Bourges verdoyant calme écoles commerces

03 86 36 34 09

Nestenn Nevers  
24 avenue du Général de Gaulle  
58000 Nevers

## N° Mandat : 199 / Réf : 199

Votre agence NESTENN à NEVERS a le plaisir de vous présenter à la vente ce joli pavillon familial situé à Nérondes, à 35 minutes de Nevers. Il vous propose un mode de vie sur deux niveaux : -Au rez-de-chaussée : Il vous accueille dans sa cuisine aménagée et équipée fonctionnelle et récente ( mars 2021) ouverte sur la pièce de vie; Par temps froid, vous apprécierez la chaleur de son poêle à granulés. Côté nuit, le couloir avec rangement distribue deux chambres et une salle d'eau. Descendons et découvrez la deuxième partie nuit composée de trois chambres dont deux en enfilade et d'une salle de bains. Un atelier avec coin buanderie complète le tout. Dans un cadre apaisant, vous profiterez de vos espaces extérieurs : Une terrasse couverte à l'avant pour profiter de l'ensoleillement matinal; prunes, pommes, noisettes, cerises (!!!) à déguster dans votre jardin avec vue sur les champs. En période estivale, vous pourrez vous rafraîchir dans la piscine hors sol. A l'intérieur comme à l'extérieur, ce pavillon ravira toute la famille !!! Pour votre confort, les menuiseries sont en double vitrage PVC, avec volets roulants électriques. Nous pouvons souligner sa classification énergétique : C!!!! grâce à son isolation thermique par l' extérieur et l'isolation des combles. Un nettoyage de façade et toiture a été effectué en février 2024. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Nérondes est une ville charmante dotée de tous les services essentiels: supermarché, écoles maternelle, primaire et collège, médecins...située entre Nevers et Bourges et à 10 minutes de la Guerche sur l'Aubois. De nombreux équipements complexes sportifs de l'intercommunalité, l'étang de la GARENNE avec un parcours de santé, des tables de pique-nique, terrain de tennis / handball / basket / foot / skateboard / pétanque, favorisent l'activité sportive et culturelle et permettent le développement d'une vie associative importante (30 associations). Elles organisent de nombreuses manifestations appréciés par la population. Le commerce et l'artisanat sont donc bien implantés et le tissu associatif et culturel est très riche, ce qui rend la commune particulièrement dynamique. Les envies c'est VOUS, le reste c'est NOUS ! Agence Nestenn Nevers 03.86.36.34.09 Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



6 pièces



5 chambres



1 salle d'eau



1 salle de bains



1 WC



1 fibre optique



131 m² habitables

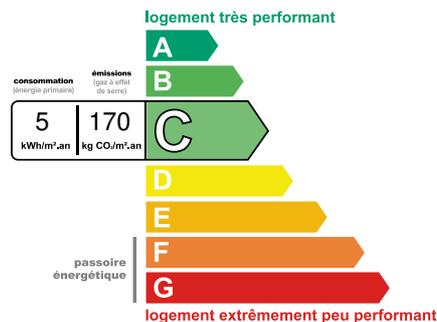
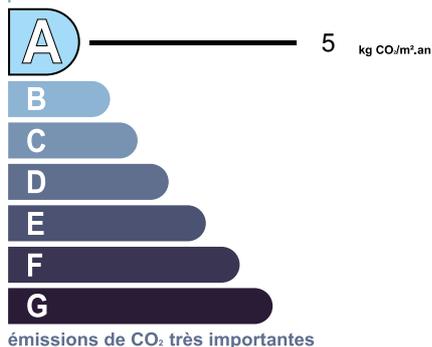


Entre 904 m² et 1 000 m² de terrain



1 terrasse

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 1 110 € et 1 570 € au 01/01/2021.

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur



**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES