

**Visite du bien : 240063**

**Localisation : DUN-SUR-AURON**

**Autoroute : A 71 à 21 Km**

**Ville proche : Bourges à 25 Km**

**Aéroport : 165 Km**

**Une élégante villa d'architecte de 180 m<sup>2</sup> sur son parc arboré et clos de 3720 m<sup>2</sup> avec piscine de 15 par 5 et Pool-house !**

Dun-sur-Auron est une commune française située dans le département du Cher en région Centre-Val de Loire. Ville dynamique avec ses 4300 habitants, elle offre un cadre exceptionnel : forêt, rivière, canal, des équipements sportifs : piscine d'été, bassin d'apprentissage de natation, tennis, stade, dojo, gymnase, skate parc, mini-stade multisports, parcours de santé, un centre de loisirs avec une bibliothèque et un espace multi-accueil mais aussi une vie associative culturelle et festive. Située en centre-ville proche de toutes les commodités et écoles pour vos enfants, venez découvrir cette belle villa d'architecte à la tonalité contemporaine. Son portail automatique s'ouvre devant nous, dévoilant un vaste parking pour plusieurs véhicules. Le calme est omniprésent et son parc entièrement paysagé sur 3720 m<sup>2</sup> dévoile une aire de jeux pour les plus petits et une grande piscine chauffée (et sécurisée) de 15 par 5 pour le bonheur de toute la famille. L'espace détente au Pool-house propose un sauna (qui sera bien agréable après quelques longueurs ou parties de foot au jardin) une salle d'eau, des toilettes et une chambre d'amis pour vos invités ou la quiétude de votre adolescent...Un porche d'entrée abrite l'entrée principale. D'une surface habitable de 180 m<sup>2</sup>, la vie s'organise délicieusement au rez-de-chaussée : Un hall d'accueil avec vestiaire et une grande pièce de vie très lumineuse grâce à de larges baies vitrées et son plafond cathédrale. Pour « cocooner » en hiver, une cheminée à foyer ouvert est présente au salon. La grande terrasse extérieure exposée au sud-est sera idéale pour vos repas festifs face à Dame Nature...La cuisine est entièrement équipée et propose aussi un accès à une petite terrasse exposée au couchant pour vos petits déjeuners avec les écureuils. Pratique, un cellier et une buanderie sont attenants. Une chambre (ou bureau) une salle d'eau aménagée avec WC complètent ce niveau. L'escalier nous dirige au 1er étage : Une mezzanine avec vide sur séjour modulable à souhait et 3 chambres (dont une suite parentale avec salle de bains et dressing, sortant sur une terrasse Tropicane) Une seconde salle de bains et les toilettes complètent ce niveau. Côté technique : Le chauffage est assuré par une chaudière au gaz de ville très économique, double vitrage en Aluminium pour les ouvertures (avec volets roulants) et une très bonne isolation phonique et thermique. Les sols dans la pièce de vie et l'entrée sont recouverts de Pierre de Solnhofen, la couverture est en Ardoise de Trélazé, les prestations sont irréprochables. Côté pratique : Un sous-sol avec un garage pour 2 voitures, une cave pour vos grands crus et une réserve pour le stockage de vos conserves. Proche de toutes commodités et sans aucun vis-à-vis, c'est la maison idéale pour une famille recherchant un bien atypique de qualité en plein centre-ville et sans les nuisances !

**Type de bien : Villa**                      **Nombre de chambres : 4**

**Surface habitable : 180 M<sup>2</sup>**              **Cave : Oui**              **Cheminée : Oui**

**Surface du terrain : 3720 M<sup>2</sup>**              **Piscine : Oui**              **Terrasse : Oui**

**Prix de vente : 325 000 Euros**



## Le Rez-de-chaussée

<b>Entrée</b>	<b>1</b> <b>Un hall d'accueil avec vestiaire</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1, Entièrement équipée</b> <b>(Avec un accès direct à une terrasse au couchant )</b>
<b>Pièce de vie</b>	<b>Une grande pièce de vie très lumineuse</b> <b>Avec de larges baies vitrées</b> <b>(Et un plafond cathédrale)</b>
<b>Cheminée</b>	<b>Oui, à foyer ouvert</b>
<b>Terrasse</b>	<b>Une grande terrasse extérieure exposée au sud-est</b>
<b>Cellier</b>	<b>1</b>
<b>Buanderie</b>	<b>1</b>
<b>Chambres</b>	<b>1</b>
<b>Salle d'eau</b>	<b>1, Aménagée</b>
<b>WC</b>	<b>1</b>

## Le 1er étage

<b>Mezzanine</b>	<b>Oui</b> <b>Avec un vide sur séjour</b>
<b>Chambres</b>	<b>3</b> <b>Dont une suite parentale avec salle de bains</b>
<b>Terrasse</b>	<b>Oui</b> <b>(Pour la suite parentale)</b>
<b>Salle de bains</b>	<b>1, Aménagée</b>
<b>WC</b>	<b>1</b>

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Sud/Est</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Traditionnelle de 1982</b>
<b>Charpente</b>	<b>Traditionnelle en bois</b>
<b>Couverture</b>	<b>Ardoises de Trélazé</b>
<b>Ouvertures</b>	<b>Double vitrage en Aluminium (Avec volets roulants)</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Chauffage central au gaz de ville (Chaudière FRISQUET à condensation)</b>
<b>Sous-sol</b>	<b>Oui Avec un garage pour 2 voitures</b>
<b>Cheminée</b>	<b>Oui, à foyer ouvert</b>
<b>Cave</b>	<b>Oui</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les sols dans la pièce de vie et l'entrée sont recouverts de Pierre de Solnhofen</li><li>• Une très bonne isolation phonique et thermique</li></ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>De proximité :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Supermarché :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Hypermarché :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Boulangerie</b>	<b>Sur Place</b>

### Transports

<b>Aéroport :</b>	<b>Clermont Ferrand</b>
<b>Gare SCNF :</b>	<b>20 Km</b>
<b>Bus / Cars :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Autoroute :</b>	<b>A 71 à 20 Km</b>

### Services médicaux

<b>Médecin :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Pharmacie :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Dentiste :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Hôpital :</b>	<b>20 Km</b>

### Écoles

<b>Garderie, crèches :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Maternelles :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Primaires :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Collège :</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Lycée :</b>	<b>20 Km</b>

## Situation géographique

- **Ville dynamique avec ses 4300 habitants, elle offre un cadre exceptionnel : forêt, rivière, canal, des équipements sportifs : piscine d'été, bassin d'apprentissage de natation, tennis, stade, dojo, gymnase, skate parc, mini-stade multisports, parcours de santé, un centre de loisirs avec une bibliothèque et un espace multi-accueil mais aussi une vie associative culturelle et festive**

## Localisation & plan

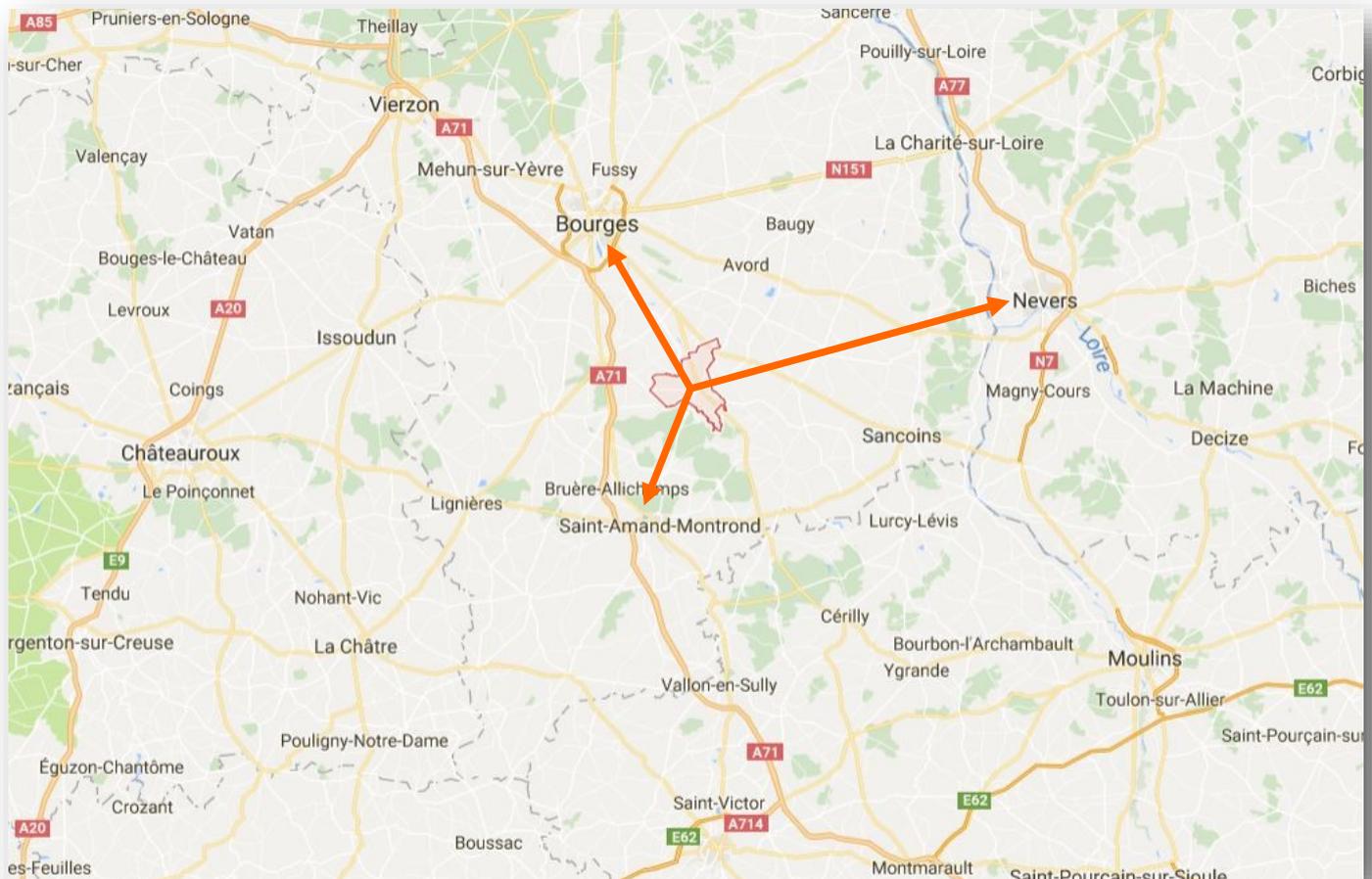
**25 km de Bourges**

**55 km de Nevers**

**20 km de  
Saint-Amand-Montrond**

**21 km de L'A 71**

**A 25 minutes de Bourges !**



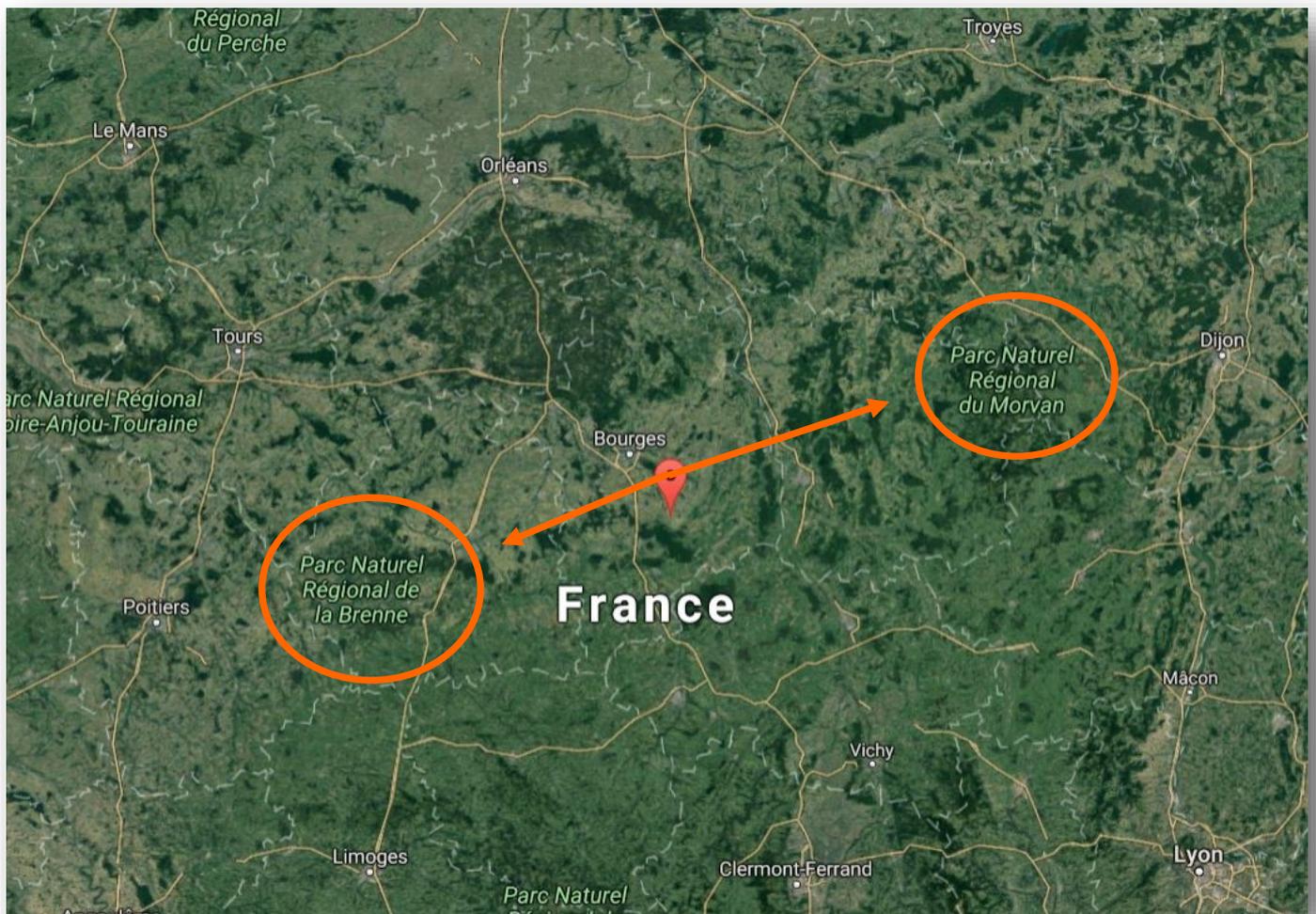
## Vue satellite

**25 Min de Bourges**

**1H00 de Nevers**

**20 Min de  
Saint-Amand-Montrond**

**20 Min de L'A 71**





**Située en centre- ville proche de toutes les commodités et écoles  
Une belle villa d'architecte à la tonalité contemporaine  
Son portail automatique dévoile un parking pour plusieurs véhicules**





**Le calme est omniprésent  
Son parc est entièrement paysagé sur 3720 m<sup>2</sup>  
Une exposition maximale pour du soleil du matin au soir**



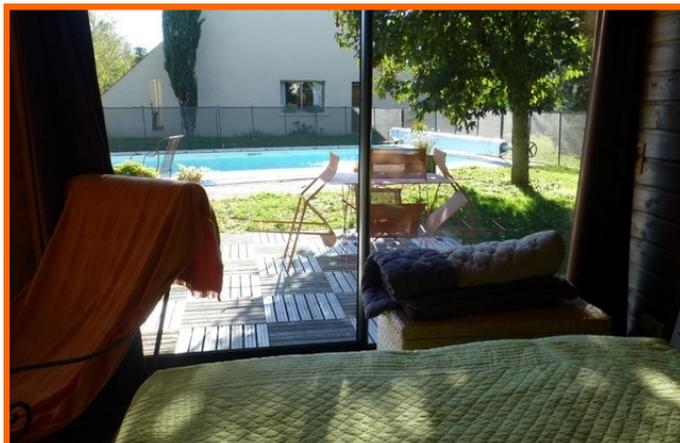


**Une grande piscine chauffée (et sécurisée) de 15 par 5  
Elle fera à la belle saison, le bonheur de toute la famille  
+ Une aire de jeux pour les plus petits...**





**L'espace détente au Pool-house propose un sauna,  
Une salle d'eau, un WC et une chambre d'amis pour vos invités  
Ou pour la quiétude de votre adolescent...**





**Welcome dans la grande pièce de vie inondée de lumière  
Grâce à de larges baies vitrées et son plafond cathédrale  
Pour « cocooner » en hiver, une cheminée à foyer ouvert est présente au salon**



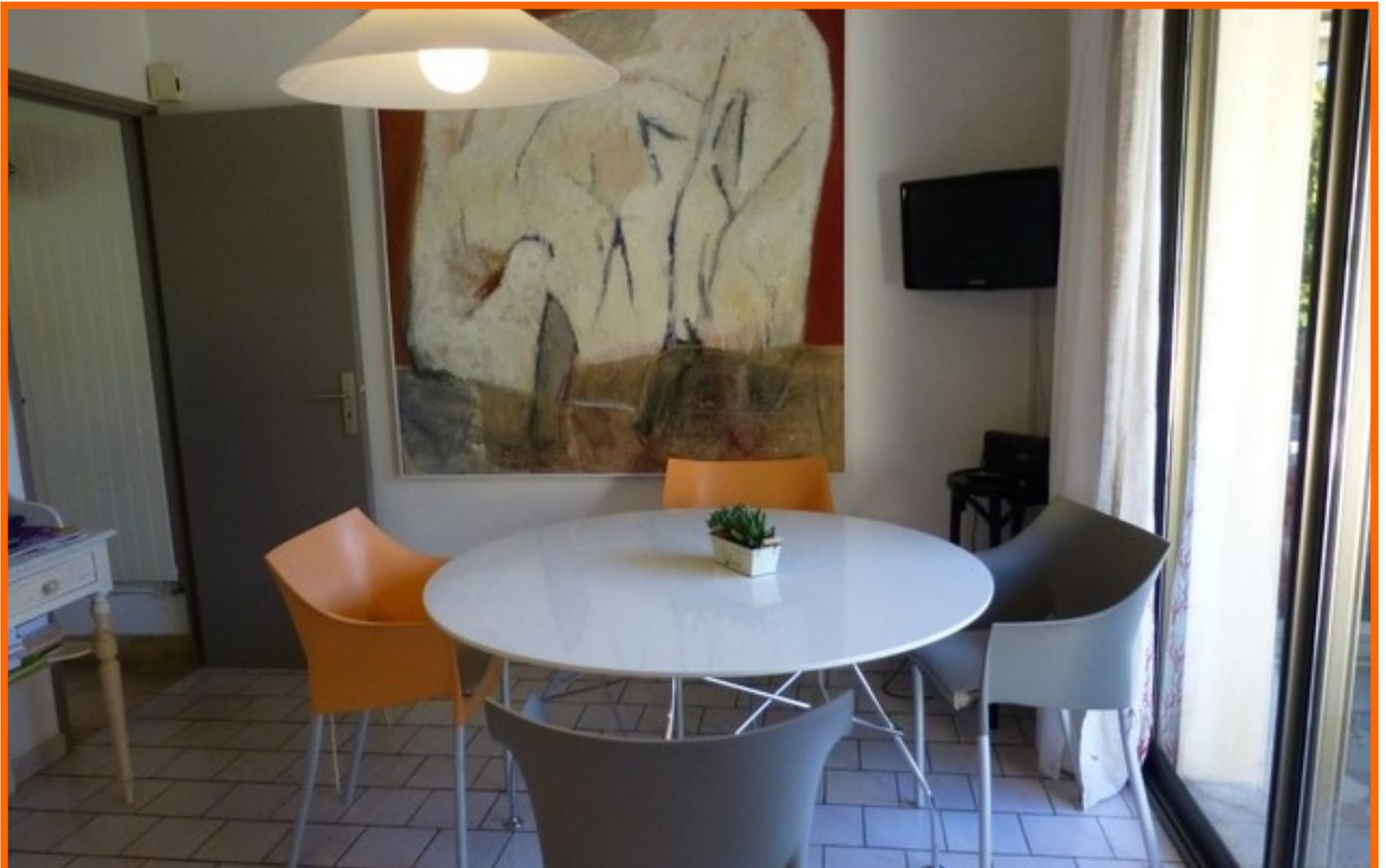


**Le chauffage est assuré par une chaudière au gaz de ville**  
**Double vitrage en Aluminium pour les ouvertures (avec volets roulants)**  
**Les sols dans la pièce de vie et l'entrée sont recouverts de Pierre de Solnhofen**



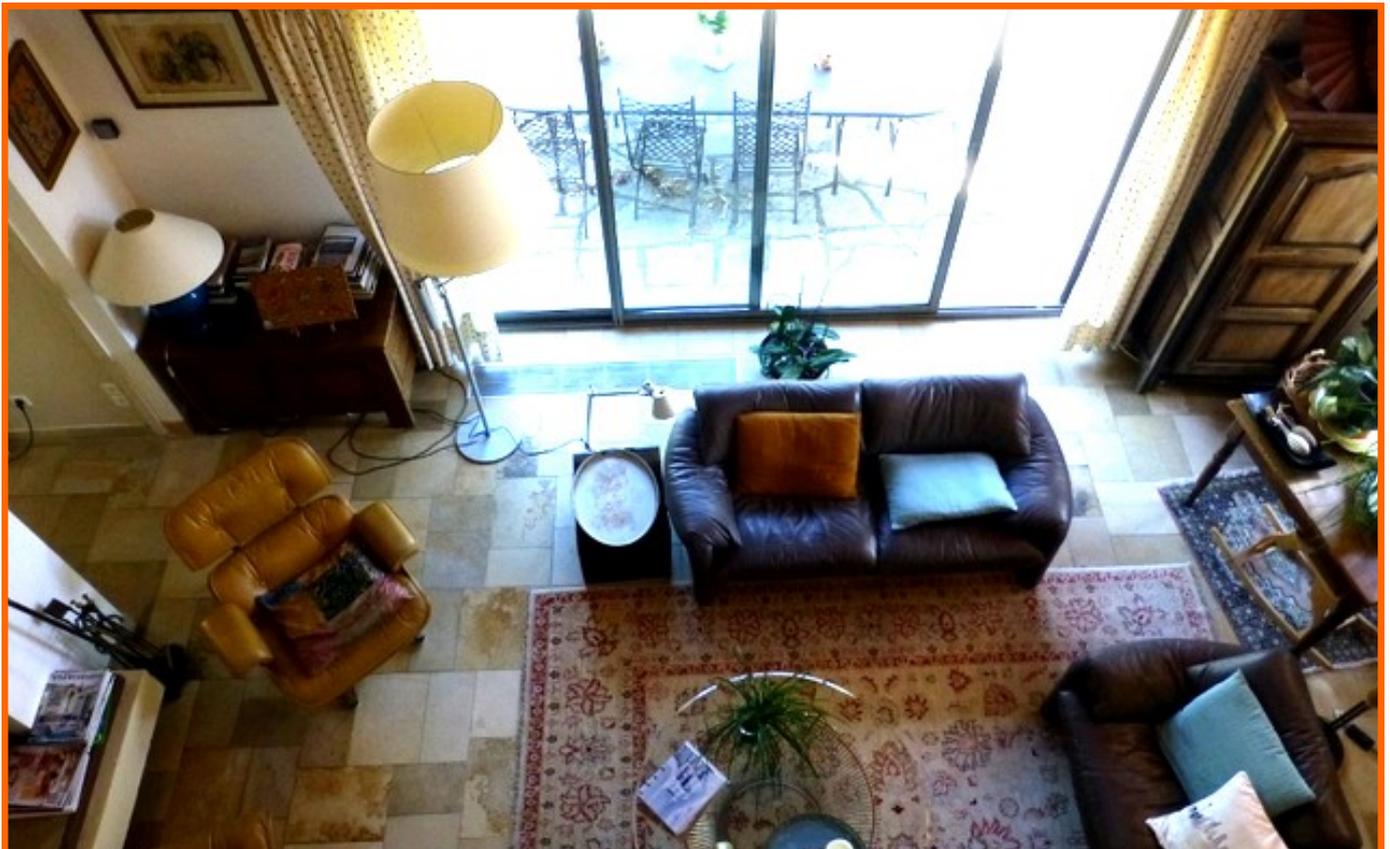


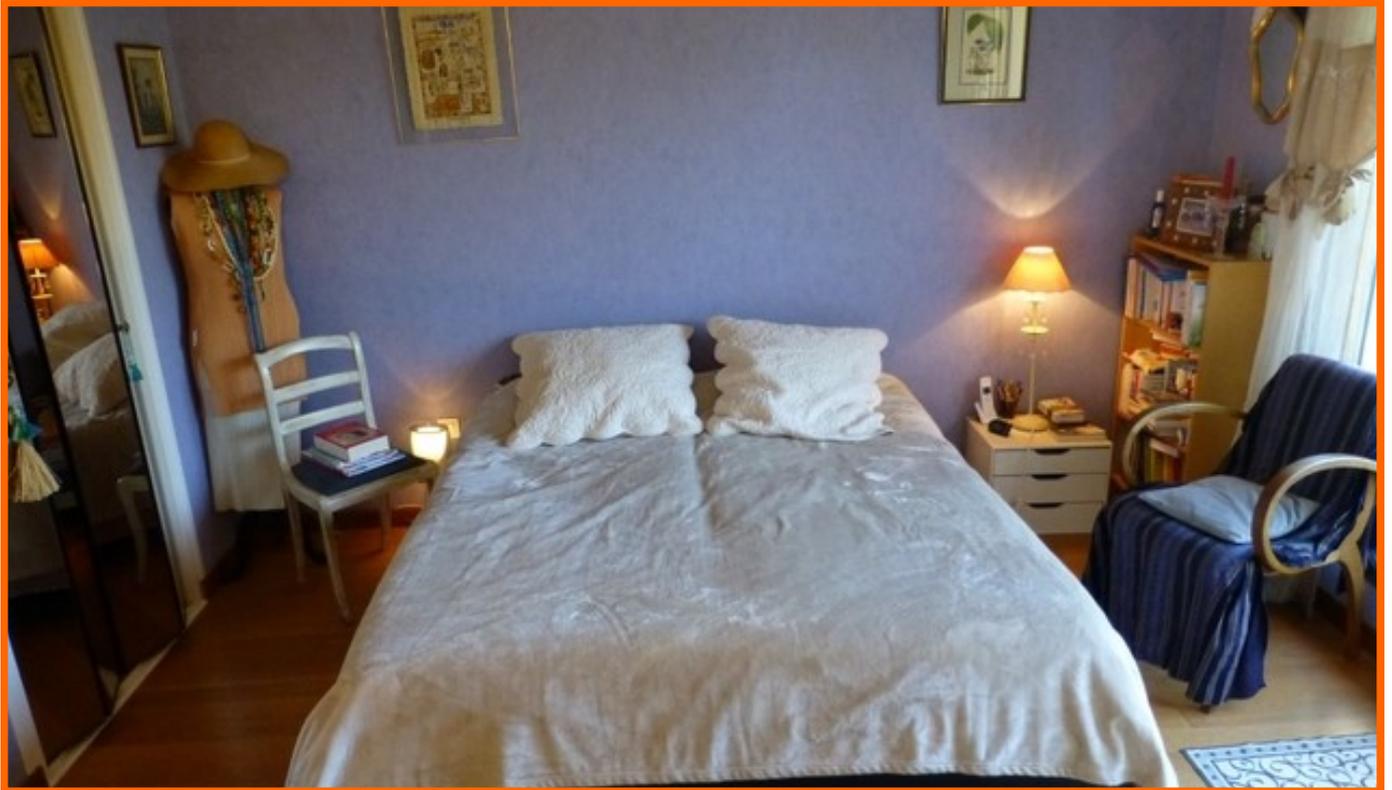
**La cuisine est entièrement équipée  
Avec un espace repas et un accès direct à une petite terrasse**



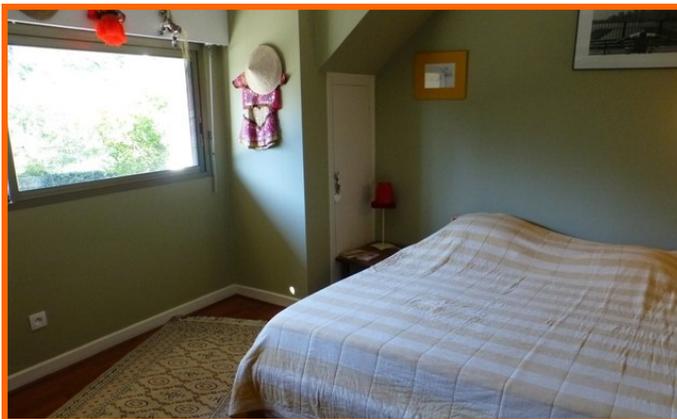


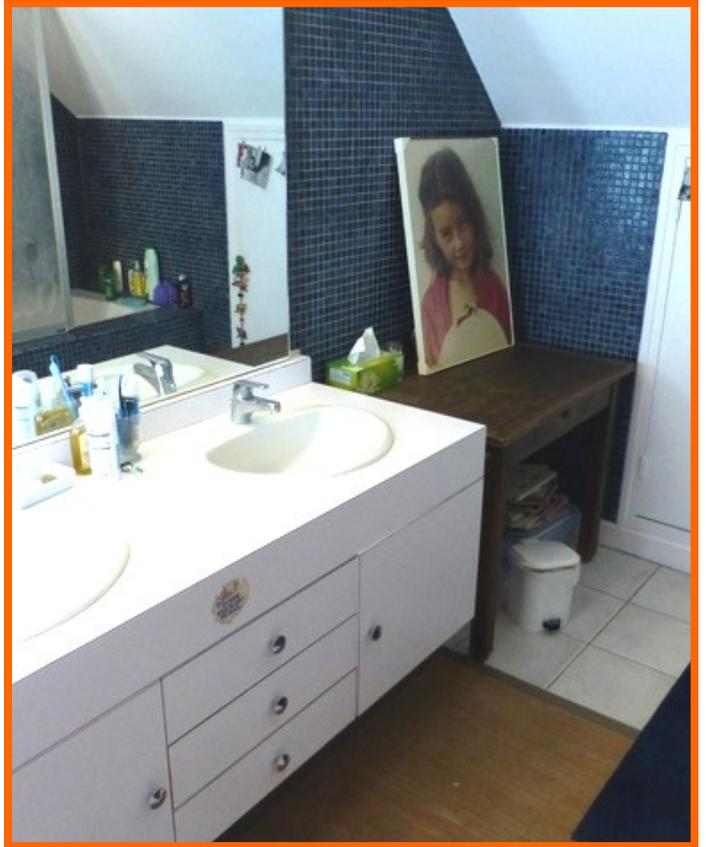
**L'escalier nous dirige au 1er étage :  
Une mezzanine avec vide sur séjour modulable à souhait**





**4 chambres sur les 2 niveaux dont une suite parentale**  
**Un état irréprochable et de belles prestations**



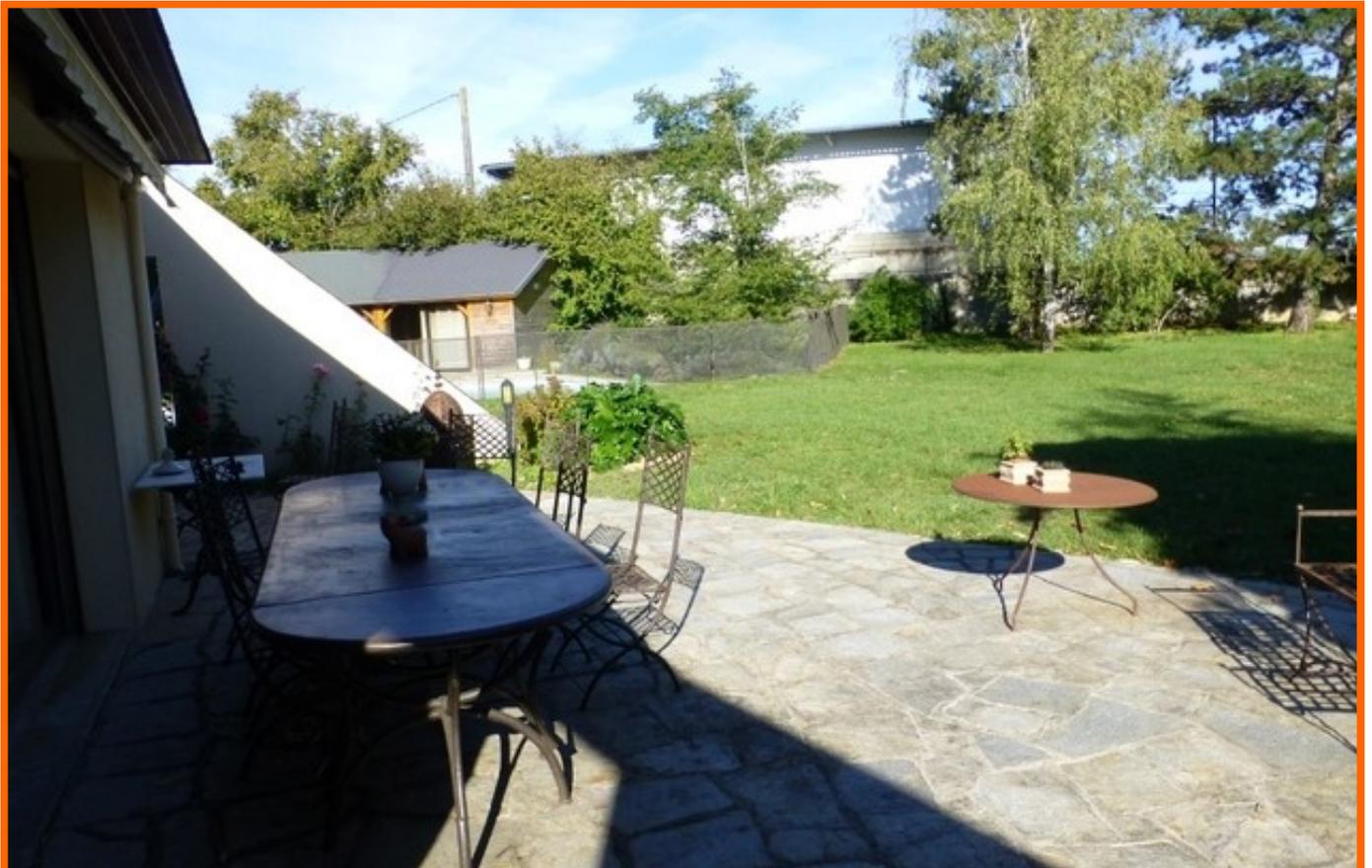


**Encore quelques photos ?**





**Juste pour le plaisir...**





**Il ne reste que votre visite pour un coup de foudre assuré !**



## **En savoir plus sur la Région?**

**Informations sur la commune :**

**<http://www.dun-sur-auron.fr/>**

**Informations sur Wikipédia :**

**<https://fr.wikipedia.org/wiki/Dun-sur-Auron>**

**Informations sur la région :**

**<http://www.berryprovince.com/offices-de-tourisme-berry/>**

