



**Visite du bien :** 6302102

**Localisation :** LA GUERCHE SUR L'AUBOIS **Ville proche :** Nevers à 20 km

**Autoroute :** A 77 à 20 km **Aéroport :** Bourges à 65 km

## De belles prestations et une décoration moderne pour cette villa de plain-pied de 125 m<sup>2</sup>

Ce village de 3300 habitants se situe aux confins du Berry et du Nivernais au cœur de la France. Bordé par le bois des Ribaudières, à proximité de nombreux étangs, c'est le paradis pour les pêcheurs. Des centres équestres, un hippodrome, des éleveurs et un environnement propice aux promenades, cet endroit apparaît comme un lieu où il fait bon être à cheval pour le plaisir ou la compétition. Redécouvrez les anciennes tuileries, fourneaux, écluses, fagoteries, minoteries et autres moulins qui ont fait la grandeur de l'âme Guerroise. Une soixantaine d'associations dynamisent la vie de la commune dans tous les domaines et construisent, jour après jour, un lien social solide tout en proposant de nombreuses activités. Proche de toutes les commodités, cette maison bâtie en 2004 est située légèrement en retrait du bourg pour un calme assuré. Le portail coulissant motorisé s'ouvre en dévoilant un grand parking et vous abritez votre voiture dans le garage attenant et communicant avec l'habitation. Le terrain de 3000 m<sup>2</sup> vous laissera que l'embarras du choix pour implanter votre future piscine, un abri de jardin en PVC est disponible juste à côté de l'aire de jeux dédié aux enfants. L'entrée dispose d'un dressing qui rendra bien des services pour accueillir vos convives. A gauche, la superbe cuisine récente est entièrement aménagée et équipée avec un îlot central. A droite, la grande pièce de vie très lumineuse de 35 m<sup>2</sup> donne accès direct à la terrasse pour des repas familiaux face à la verdure. Une buanderie ravira les ménagères. Le coin nuit dispose de 3 chambres de bons volumes avec placards intégrés, d'une grande salle de bains avec douche et baignoire balnéothérapie et 2 vasques. Le WC est indépendant. Chauffage central au fuel avec basse température au sol et des fenêtres en PVC double vitrage, ce qui assure un confort parfait. Spots intégrés, carrelage de qualité dans les pièces de vie et parquet flottant dans les chambres. Si vous êtes à la recherche d'une douce qualité de vie, dans une région où tout est nature, cette maison confortable vous comblera par sa fonctionnalité. Venez la visiter, elle vous livrera tous ses atouts...Et ce sera à vous d'en profiter !

<b>Type de bien :</b>	<b>Villa</b>	<b>Terrasse :</b>	<b>Oui</b>	<b>Portail motorisé :</b>	<b>Oui</b>
<b>Surface habitable :</b>	<b>125 M<sup>2</sup></b>	<b>Parking :</b>	<b>Oui</b>	<b>Terrain piscinable :</b>	<b>Oui</b>
<b>Surface Terrain :</b>	<b>3000 M<sup>2</sup></b>	<b>Garage :</b>	<b>Oui</b>	<b>Abri de jardin :</b>	<b>Oui</b>

**Prix de vente : 192 000 euros**



## Rez-de-chaussée

<b>Entrée</b>	<b>1</b>
<b>Dressing</b>	<b>Oui</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1</b> <b>Récente et entièrement aménagée</b> <b>(Avec son îlot central)</b>
<b>Pièce de vie</b>	<b>Grande pièce de vie de 35 m<sup>2</sup></b> <b>(Très lumineuse)</b>
<b>Terrasse</b>	<b>Oui</b> <b>(Pour vos repas familiaux)</b>
<b>Buanderie</b>	<b>1</b>
<b>Chambres</b>	<b>3</b> <b>(avec placards intégrés)</b>
<b>Salle de bains</b>	<b>1</b> <b>Avec une douche et vasques</b> <b>+ Une baignoire balnéothérapie</b>
<b>WC</b>	<b>1</b> <b>(Indépendant)</b>

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Est/Ouest</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Maçonnerie de 0,20 (2004)</b>
<b>Charpente</b>	<b>Fermette en bois</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles plate</b>
<b>Ouvertures</b>	<b>Double vitrage en PVC (4.16.4) ARGON</b>
<b>Sols</b>	<b>Carrelage style rétro</b>
<b>Architecture</b>	<b>Contemporaine</b>
<b>Garage</b>	<b>Oui (Pour une voiture)</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Spots intégrés, carrelage de qualité dans les pièces de vie et parquet flottant dans les chambres</b></li><li>• <b>Chauffage central au fuel avec basse température au sol</b></li><li>• <b>Un abri de jardin en PVC est disponible juste à côté de l'aire de jeux dédié aux enfants</b></li></ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>De proximité :</b>	<b>Sur place</b>
<b>Supermarché :</b>	<b>Sur place</b>
<b>Hypermarché :</b>	<b>20 km</b>
<b>Boulangerie :</b>	<b>Sur place</b>

### Transports

<b>Aéroport :</b>	<b>Bourges à 65 km</b>
<b>Gare SCNF :</b>	<b>Sur place</b>
<b>Bus / Cars :</b>	<b>Sur place</b>
<b>Autoroute :</b>	<b>A77 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>Sur place</b>

## Loisirs et activités

- **Bordé par le bois des Ribaudières, à proximité de nombreux étangs, c'est le paradis pour les pêcheurs.**
- **Des centres équestres, un hippodrome, des éleveurs et un environnement propice aux promenades, cet endroit apparait comme un lieu où il fait bon être à cheval pour le plaisir ou la compétition.**
- **Redécouvrez les anciennes tuileries, fourneaux, écluses, fagoteries, minoteries et autres moulins qui ont fait la grandeur de l'âme Guerroise.**
- **Une soixantaine d'associations dynamisent la vie de la commune.**

## Localisation & plan

20 km de Nevers

45 km de Bourges

170 km de Orléans

200 km de Dijon

# A 20 Km de Nevers !



## Vue satellite

**25 Min de Nevers**

**40 Min de Bourges**

**2H00 de Orléans**

**2H40 de Dijon**





**Une villa de plain pied de 125 m<sup>2</sup> et de belles prestations  
Sur son terrain clos et arboré de 3000 m<sup>2</sup> !**





**Le portail coulissant motorisé s'ouvre en dévoilant un grand parking  
Vous abritez votre voiture dans le garage  
Celui ci est attenant et communique avec l'habitation**



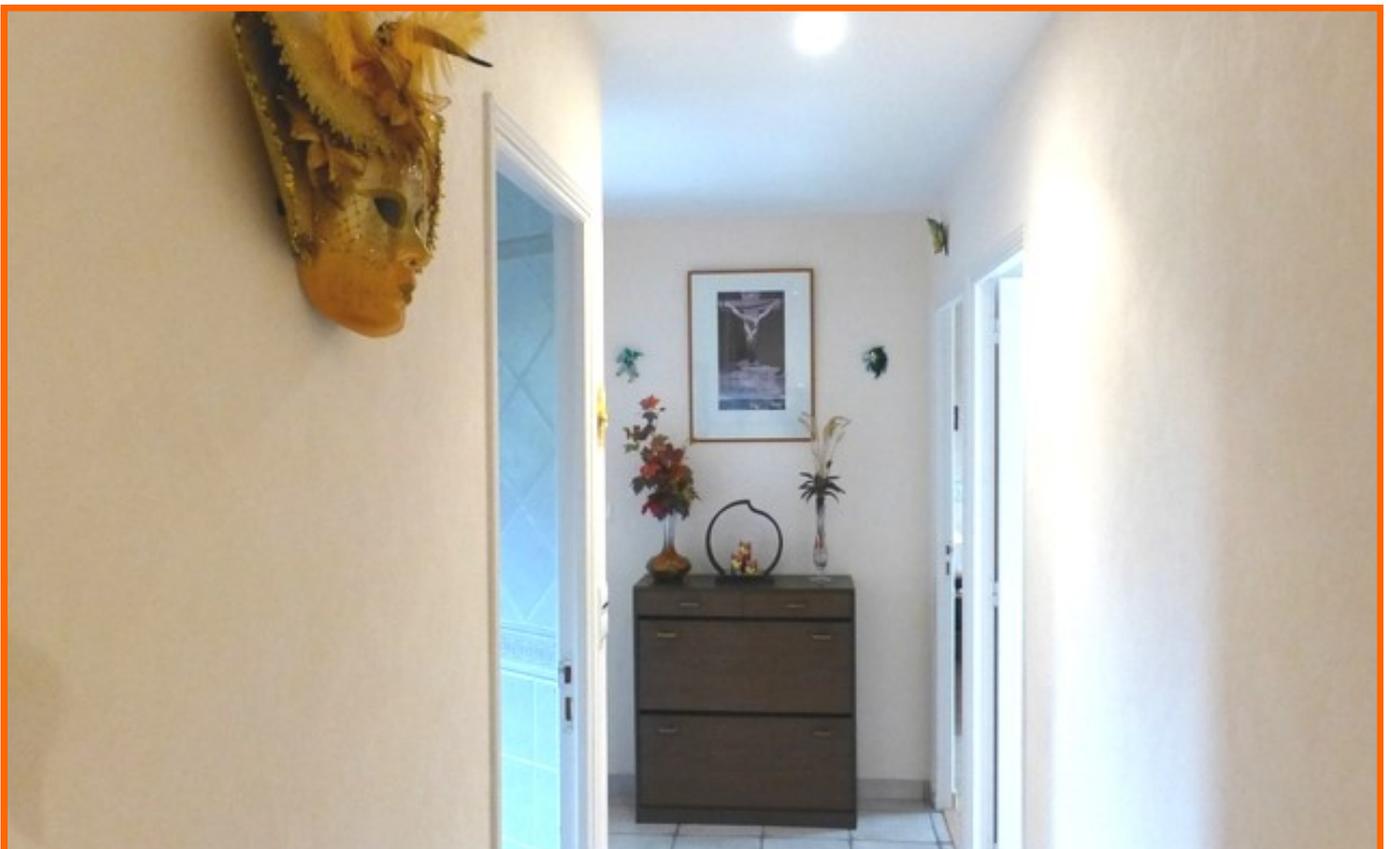


**La place ne manque pas pour abriter votre future piscine...  
Un abri de jardin est disponible à coté de l'aire de jeux**





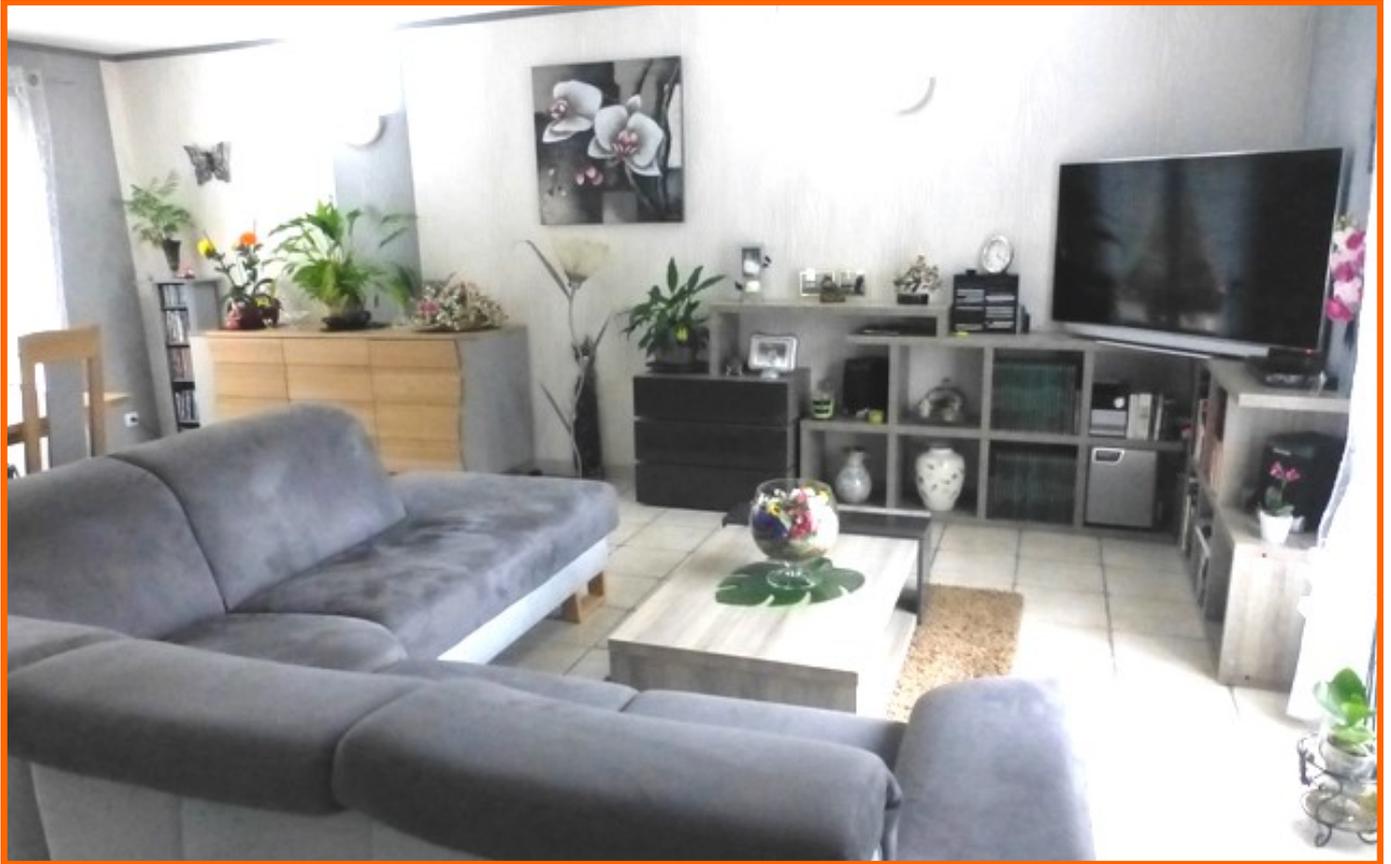
**L'entrée dispose d'un dressing pour accueillir vos convives  
Chauffage central au fuel avec basse température au sol !**





**La superbe cuisine récente est entièrement aménagée  
Entièrement équipée, elle propose un îlot central**





**Une grande pièce de vie très lumineuse de 35 m<sup>2</sup>  
Double vitrage en PVC et une très bonne isolation !**





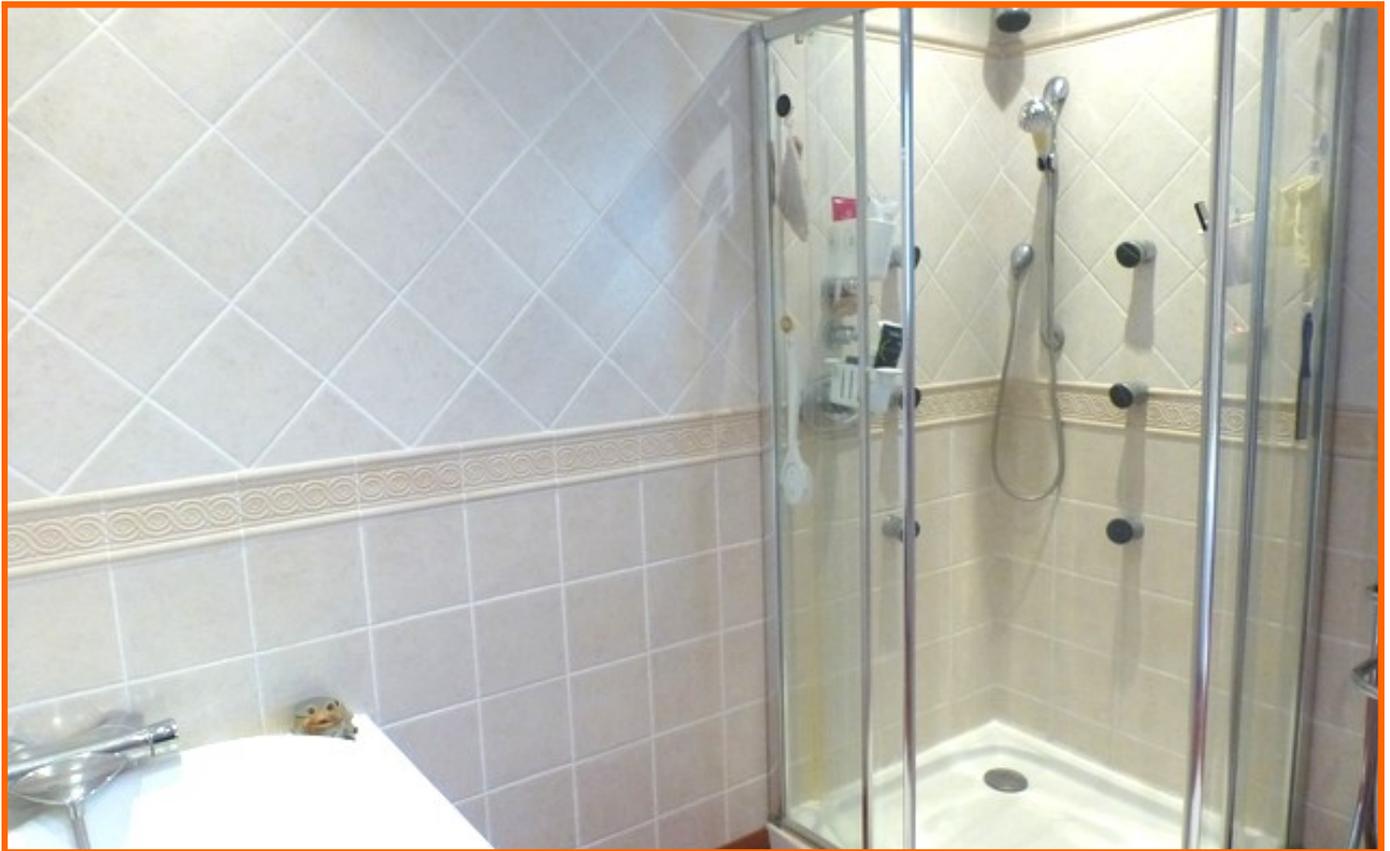
**A la belle saison, vous profiterez de cette belle terrasse  
L'espace est idéal pour des repas familiaux face à la verdure**



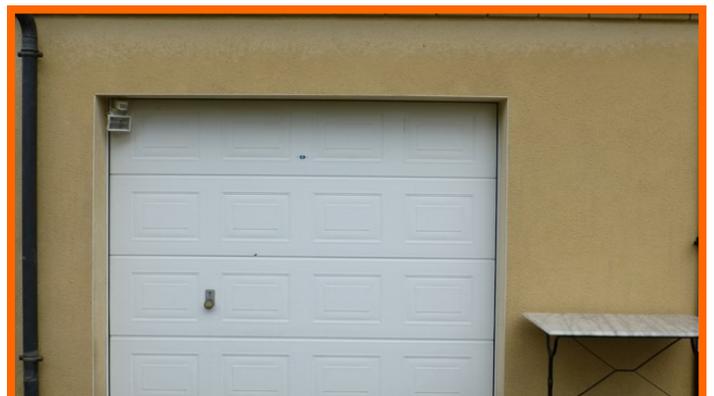
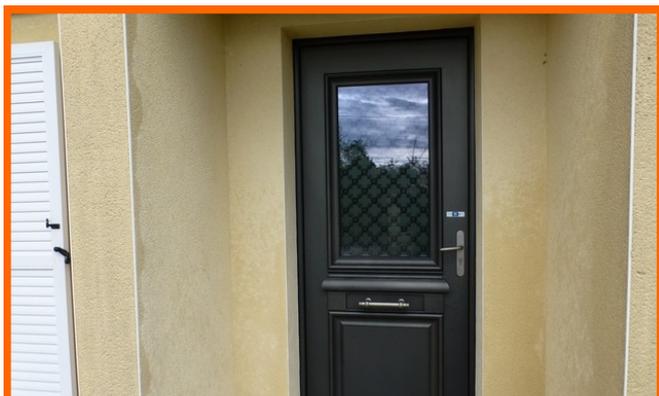


**L'espace nuit dispose de 3 chambres avec placards  
Une grande salle de bains avec douche et baignoire balnéothérapie**





**Encore quelques photos ?**



## En savoir plus sur la commune ?

*Informations sur le site de la commune:*

<http://www.laguerche-aubois.fr/actualites/>

*Informations sur Wikipédia:*

[https://fr.wikipedia.org/wiki/La\\_Guerche-sur-l'Aubois](https://fr.wikipedia.org/wiki/La_Guerche-sur-l'Aubois)

*Informations sur la région Centre-Val de Loire :*

<http://www.regioncentre-valde Loire.fr/accueil.html>

