

**Visite du bien : 6302119**

**Localisation : Vierzon**      **Ville proche : Bourges**  
**Autoroute : A71 + A20 à 3 Km**      **Aéroport : Orly à 2 H**

**Une exposition maximale et de belles prestations pour cette villa de type Provençal de 200 m<sup>2</sup> sur un terrain clos et paysagé de 6000 m<sup>2</sup> !**

Ville d'eau, à la croisée de 5 rivières dont l'Yèvre et le Cher, traversée par le canal de Berry et entourée d'une forêt domaniale de 7500 hectares, Vierzon est située à la frontière entre la Sologne et le Berry. Ville fleurie, ses 27000 habitants aiment se promener dans les jardins du centre-ville ou au square Beaufrère appelé jardin de l'Abbaye. La ville est dynamique et équipée d'une piscine couverte, de nombreux gymnases et stades où l'on pratique un grand nombre de sports de plein air. Pour les amateurs de bon vin, les vignobles du centre Loire sont labellisés comme le Menetou-salon, Le Quincy et le Reuilly. A 5 Minutes du centre-ville, nous vous invitons à découvrir cette belle villa traditionnelle de type Provençal édifiée en 2004. Portail électrique franchi, la longue allée nous mène sur un parking pour 2 véhicules ou au garage (avec porte automatique) situé à l'arrière de la villa. Le grand terrain de 6000 m<sup>2</sup> est très agréable et paysagé d'essences différentes et variées vous gratifiant de floraisons successives du printemps à l'automne. Dès l'entrée, la maison est très lumineuse : On découvre le séjour avec cheminée et son insert de marque GODIN, un double salon et une magnifique véranda à vivre avec son patio climatisé. Toutes ces pièces à vivre donnent accès à la grande terrasse carrelée avec son store bâche électrique. La cuisine équipée de marque SCHMIDT est parfaitement aménagée et propose un accès à une sympathique petite terrasse, bien agréable pour les petits déjeuners l'été. Toujours au rez-de-chaussée, vous disposerez d'une suite parentale avec dressing, d'un bureau, d'une salle de bains aménagée et d'un WC indépendant. Un bel escalier avec sa rampe en fer forgé nous conduit au 1er étage qui offre 2 belles chambres, une seconde salle de bains (avec baignoire, douche et 2 vasques) puis un WC indépendant. Place aux loisirs et passions : Un grand sous-sol accueille en plus du garage, 2 pièces de détente (une pour la musculation et remise en forme, la seconde sera par exemple dédiée à la musique...) une réserve, la chaufferie (chauffage central au fuel) et un petit coin cave complètent ce niveau. Côté technique : les ouvertures sont en PVC à double vitrage (4/16/4) et les baies vitrées en Aluminium. Les prestations sont excellentes : spots intégrés, modénatures d'enduits, tuiles plates en terre cuite, carrelage classe V, moulures et staffs, alarme, vidéophone, store banne et volets roulants électriques à gestion centralisée jardin facilement piscinable...tout est là ! Ressourcez-vous, un golf 18 trous et un centre équestre sont à 5 minutes, et partez à la découverte des nombreux sentiers de randonnée environnants à pieds ou à vélos. Si vous cherchez une belle maison parfaitement entretenue avec des prestations de qualité, celle-ci ne vous laissera pas indifférents avec son petit accent provençal en plein Centre-Val de Loire. Elle n'attend que votre visite pour vous séduire !

|                           |                             |                              |               |                 |              |
|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|-----------------|--------------|
| <b>Type de bien</b>       | <b>: Villa</b>              | <b>Année de construction</b> | <b>: 2004</b> |                 |              |
| <b>Surface habitable</b>  | <b>: 200 M<sup>2</sup></b>  | <b>Garage</b>                | <b>: Oui</b>  | <b>Cheminée</b> | <b>: Oui</b> |
| <b>Surface du terrain</b> | <b>: 6000 M<sup>2</sup></b> | <b>Véranda</b>               | <b>: Oui</b>  | <b>Terrasse</b> | <b>: Oui</b> |

**Prix de vente : 265 000 Euros**



## Rez-de-chaussée

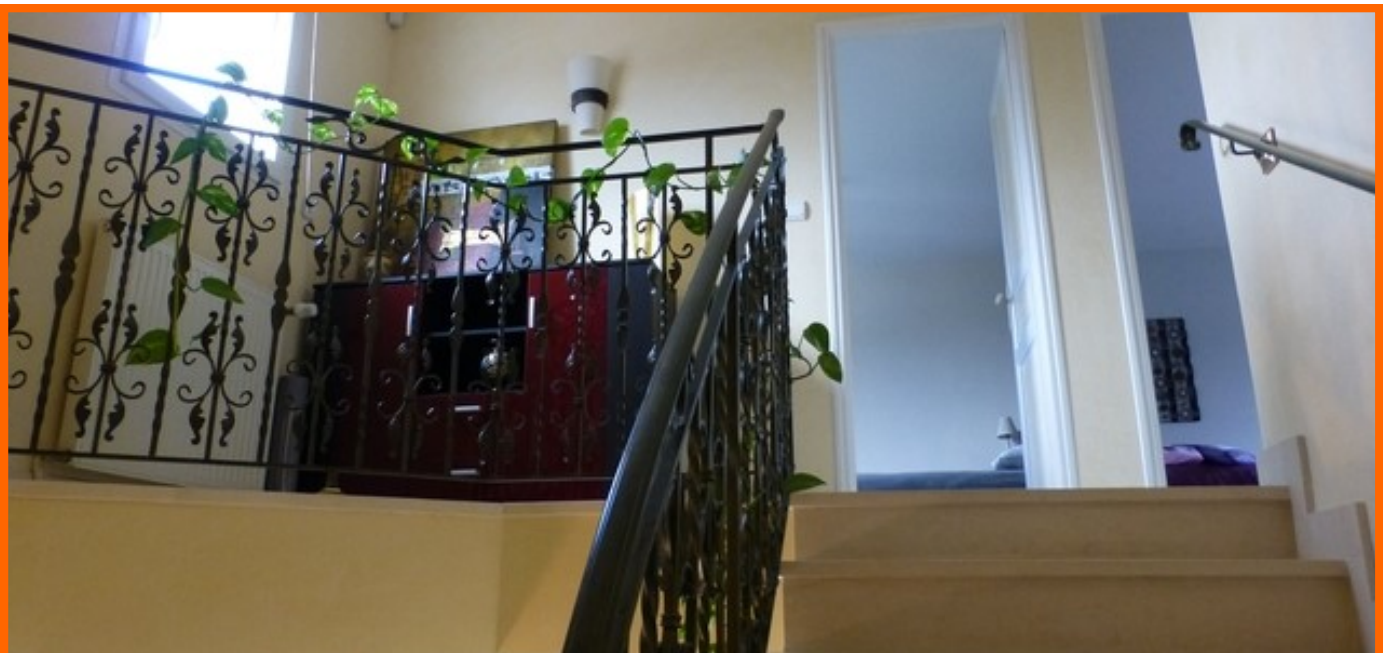
|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Entrée</b>         | <b>1</b><br><b>Très lumineuse</b>   |
| <b>Salon</b>          | <b>Un double salon</b><br><b>Séjour avec une cheminée et insert</b><br><b>(De marque GODIN)</b>   |
| <b>Véranda</b>        | <b>Oui</b><br><b>Avec son patio climatisé !</b>   |
| <b>Terrasse</b>       | <b>Grande terrasse carrelée</b><br><b>(Avec son store bâche électrique)</b>                       |
| <b>Cuisine</b>        | <b>1, Aménagée et équipée</b><br><b>De marque SCHMIDT</b><br><b>(Accès à une petite terrasse)</b> |
| <b>Chambre</b>        | <b>1</b><br><b>Suite parentale avec dressing</b>  |
| <b>Bureau</b>         | <b>1</b>  |
| <b>Salle de Bains</b> | <b>1, Aménagée</b>  |
| <b>WC</b>             | <b>1</b><br><b>Indépendant</b>  |

## 1 Er Etage

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Chambres</b>       | <b>2 Belles chambres</b>                               |
| <b>Salle de Bains</b> | <b>1</b><br><b>Avec baignoire, douche et 2 vasques</b> |
| <b>WC</b>             | <b>1</b><br><b>Indépendant</b>                         |

## Sous-sol

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Pièces de détente</b> | <b>2</b><br><b>Une de musculation, une de musique</b> |
| <b>Chaufferie</b>        | <b>1</b><br><b>Chauffage central au fuel</b>          |
| <b>Réserve</b>           | <b>1</b>  |
| <b>Coin cave</b>         | <b>1</b>  |



## Détails du bien

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Exposition</b>        | <b>Sud - Ouest</b>  |
| <b>Structure du bien</b> | <b>Traditionnelle</b>   |
| <b>Charpente</b>         | <b>Bois</b>   |
| <b>Chauffage</b>         | <b>Central au fuel</b>  |
| <b>Couverture</b>        | <b>Tuiles Plates</b>  |
| <b>Cheminée</b>          | <b>Oui<br/>Avec Insert GODIN</b>  |
| <b>Ouvertures</b>        | <b>Double vitrage en PVC et Aluminium</b>   |
| <b>Terrasses</b>         | <b>2</b>  |
| <b>Garage</b>            | <b>Oui pour une voiture<br/>(Avec porte électrique)</b>   |
| <b>Observations</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volets roulants à gestion centralisée</li> <li>• 2 stores bannes électriques</li> <li>• Alarme</li> <li>• Vidéophone à l'entrée</li> <li>• Portail d'entrée automatique</li> <li>• Spots intégrés</li> <li>• Moulures</li> </ul> |

## Commodités & environnement

### Commerces

|                      |          |                  |
|----------------------|----------|------------------|
| <b>De proximités</b> | <b>:</b> | <b>Sur place</b> |
| <b>Supermarché</b>   | <b>:</b> | <b>Sur place</b> |
| <b>Hypermarché</b>   | <b>:</b> | <b>Sur place</b> |
| <b>Boulangerie</b>   | <b>:</b> | <b>Sur place</b> |

### Transports

|                       |          |                    |
|-----------------------|----------|--------------------|
| <b>Aéroport</b>       | <b>:</b> | <b>Orly à 2H00</b> |
| <b>Gare SNCF</b>      | <b>:</b> | <b>Sur place</b>   |
| <b>Bus / Cars</b>     | <b>:</b> | <b>Sur place</b>   |
| <b>Autoroute A 71</b> | <b>:</b> | <b>3 km</b>        |
| <b>Autoroute A 20</b> | <b>:</b> | <b>3 km</b>        |

### Services médicaux

|                  |          |                  |
|------------------|----------|------------------|
| <b>Médecins</b>  | <b>:</b> | <b>Sur place</b> |
| <b>Pharmacie</b> | <b>:</b> | <b>Sur place</b> |
| <b>Dentistes</b> | <b>:</b> | <b>Sur place</b> |
| <b>Clinique</b>  | <b>:</b> | <b>Sur place</b> |

### Écoles

|                          |          |                  |
|--------------------------|----------|------------------|
| <b>Garderie, crèches</b> | <b>:</b> | <b>Sur place</b> |
| <b>Maternelle</b>        | <b>:</b> | <b>Sur place</b> |
| <b>Primaire</b>          | <b>:</b> | <b>Sur place</b> |
| <b>Collège</b>           | <b>:</b> | <b>Sur place</b> |
| <b>Lycée</b>             | <b>:</b> | <b>Sur place</b> |

## Loisirs et activités

- **Vierzon est une ville d'eau, à la croisée de 5 rivières dont l'Yèvre et le Cher, traversée par le canal de Berry et entourée d'une forêt domaniale de 7500 hectares.**
- **Ses habitants aiment se promener dans les jardins du centre-ville ou au square Beaufrère appelé jardin de l'Abbaye.**
- **La ville est dynamique et équipée d'une piscine couverte, de nombreux gymnases et stades où l'on pratique un grand nombre de sports de plein air.**
- **Pour les amateurs de bon vin, les vignobles du centre Loire sont labellisés comme le Menetou-salon, Le Quincy et le Reuilly**



## Localisation & plan

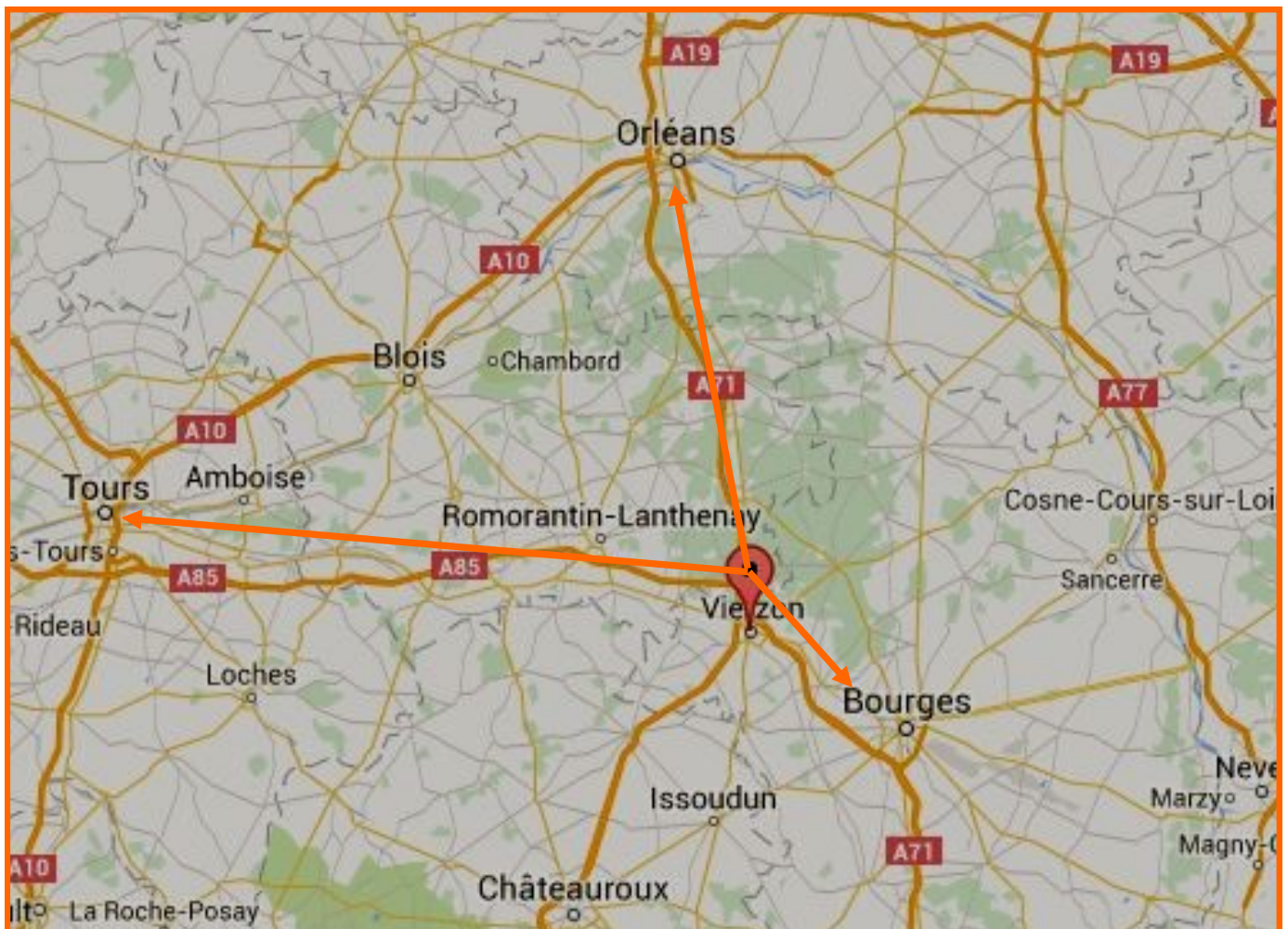
**30 km de Bourges**

**88 km d'Orléans**

**128 km de Tours**

**60 km de Châteauroux**

**Une ville d'eau au cœur de la nature !**



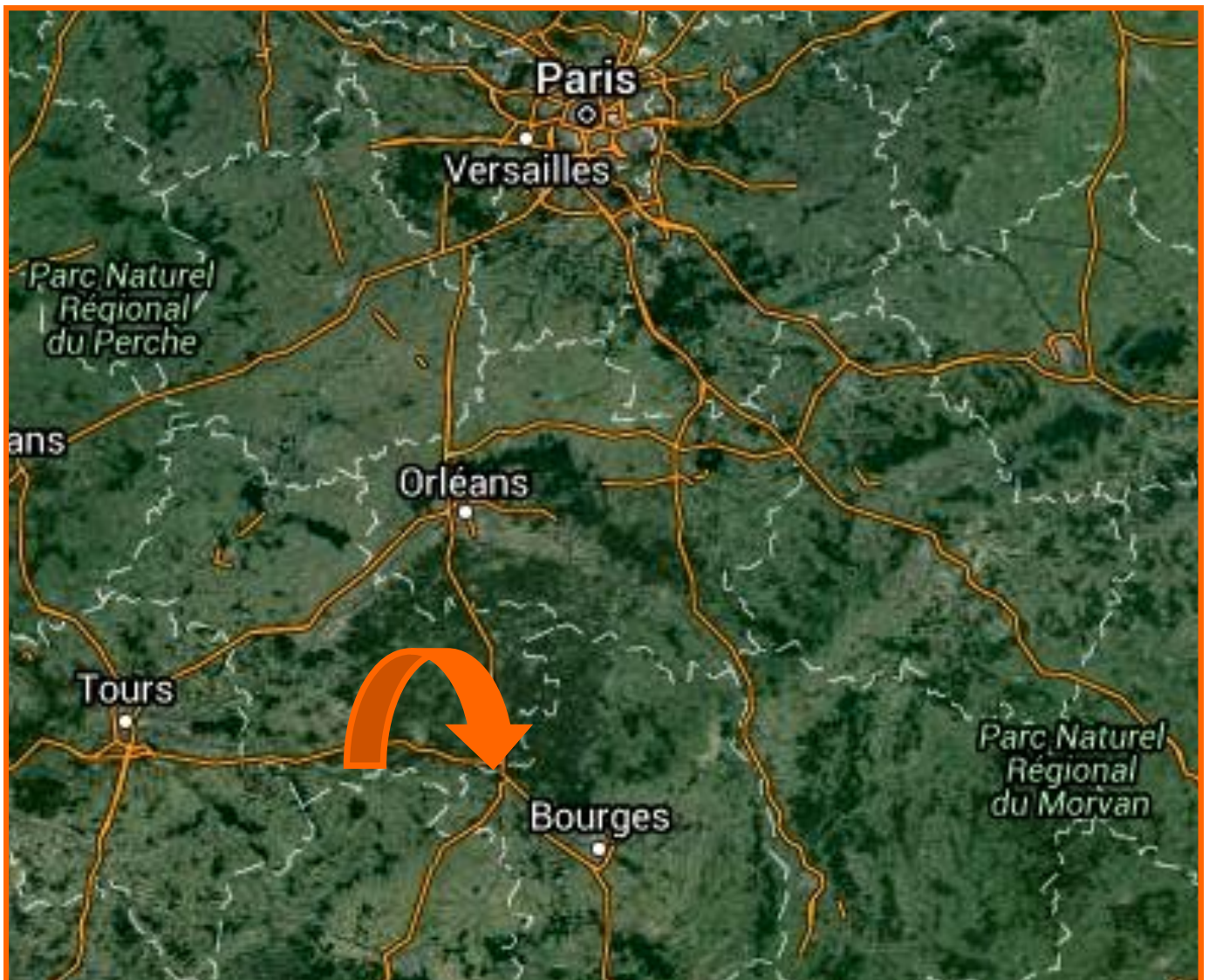
## Vue satellite

**35 Min de Bourges**

**58 Min d'Orléans**

**1H10 de Tours**

**40 Min de Châteauroux**







**De belles prestations pour cette villa de type Provençal de 200 m<sup>2</sup>  
Sur son terrain clos et paysagé de 6000 m<sup>2</sup> !**







**La campagne à 5 minutes du centre ville de Vierzon  
Et des essences variées du printemps à l'automne !**







**Une exposition maximale et du soleil du levant au couchant  
De plus, l'implantation d'une piscine est facilement envisageable**







**Passée l'entrée et l'escalier avec sa rampe en fer forgé,  
Nous arrivons dans une belle pièce de vie lumineuse !**







**Nous découvrons le séjour avec une cheminée et son insert  
Cette belle pièce donne accès à une grande terrasse carrelée**







**Coup de coeur pour la cuisine équipée de marque SCHMIDT**  
**Le petit plus : elle ouvre sur une sympathique petite terrasse**







**Une salle de bains moderne et parfaitement aménagée,  
Avec une baignoire d'angle et ses 2 vasques sur meuble !**







**Nous découvrons une seconde salle de bains à l'étage ...  
Pour toute la famille, avec baignoire, douche et 2 vasques !**





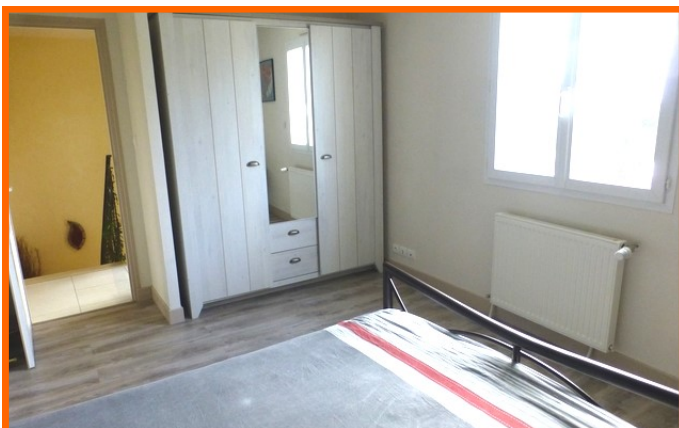
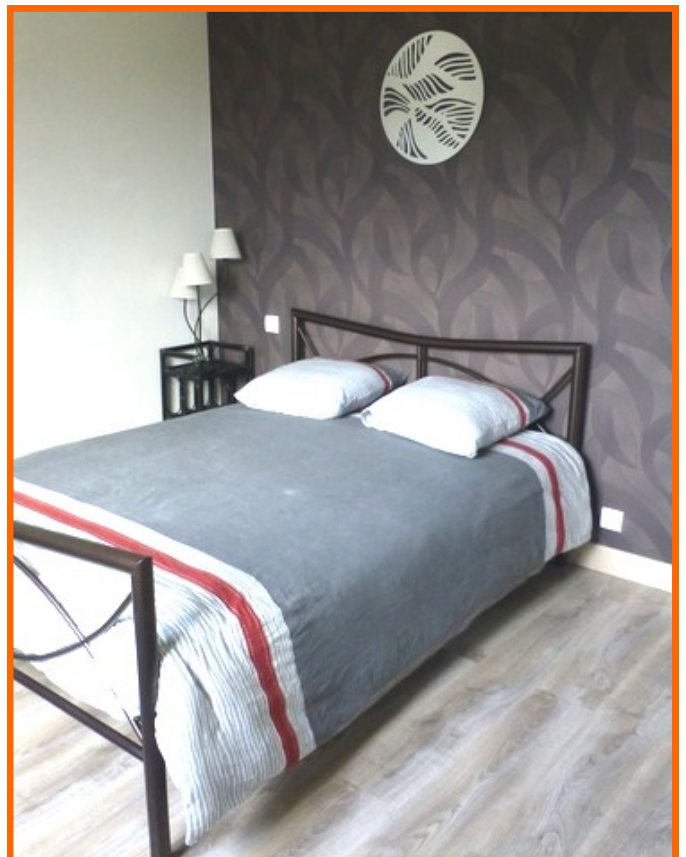
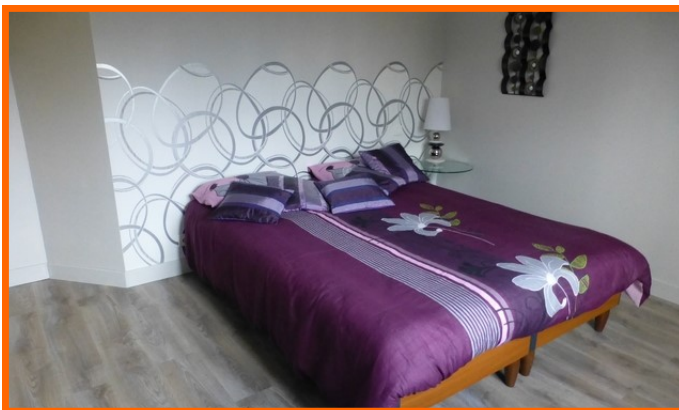
**Au rez-de-chaussée, une suite parentale avec salle de bains. Elle est ouverte sur l'extérieur et elle dispose d'un dressing !**







**A l'étage, nous retrouvons deux belles chambres lumineuses. Pour plus de commodités, elles sont équipées de grands placards**







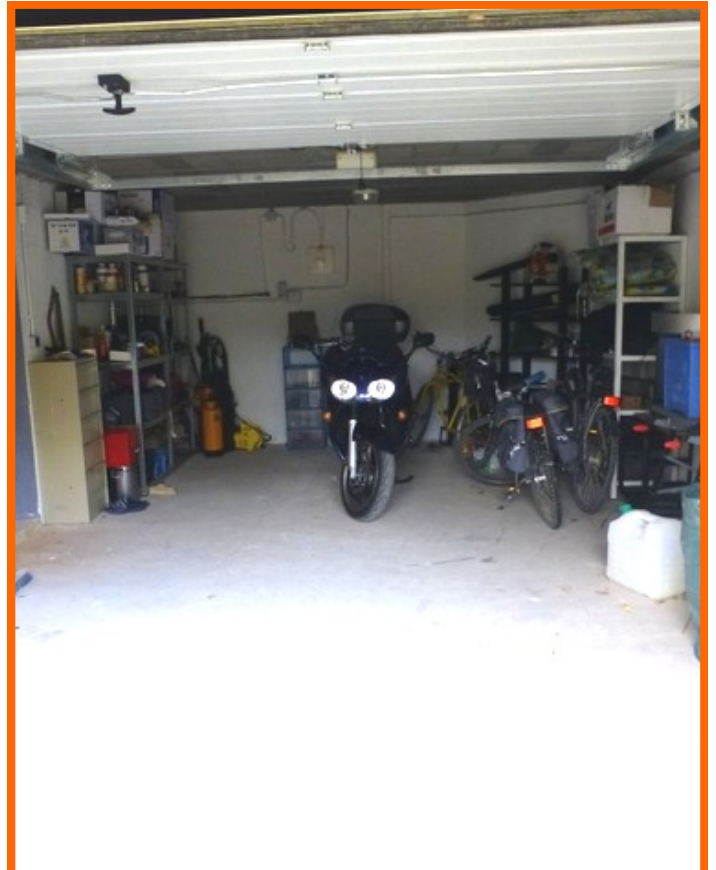
**Une magnifique véranda à vivre avec son patio climatisé !  
Pour une belle vue sur la nature pendant vos petits déjeuners !**







Encore quelques photos ?





**Juste pour le plaisir !**





## En savoir plus sur la Région?

*Site de la commune :*

<http://www.ville-vierzon.fr/>

*Informations sur Wikipédia :*

<https://fr.wikipedia.org/wiki/Vierzon>

*Informations sur la région :*

<http://www.officedetourismedevierzon.com/informer/>

