

Visite du bien : 630228

Localisation : Nogent-sur-Vernisson
Autoroute : A 77 à 5 Km

Ville proche : Montargis
Aéroport : Orly Sud

A 15 minutes de Gien et Montargis , cette belle villa contemporaine offre 270 m² à partager avec votre petite famille !

A seulement 1h10 de Paris, cette petite ville du Loiret est positionnée au sud du Gatinais. Passons tout d'abord devant l'étang de loisirs pour découvrir 100 m plus loin cette magnifique villa de 2004, posée sur son terrain clos et arboré de 2930 m² sans aucun vis à vis. Le portail électrique ouvert, un parking s'offre à nous. Dès l'entrée dans la maison, on apprécie les finitions soignées et les prestations de qualité. Un hall lumineux distribue le salon et le séjour avec cheminée donnant accès à la grande terrasse de 80 m². La cuisine qui est totalement aménagée et très bien conçue avec un coin cellier-buanderie attenant est ouverte sur le salon avec un accès direct à la terrasse. 2 garages (1 voiture +1 moto) sont accessibles par le cellier, et la cave à vin de 6 m² réglera les amateurs de bons crus. Sur l'aile gauche de la villa, la partie nuit se compose de 3 chambres dont une suite parentale de 24 m² avec accès direct à la terrasse. Les 2 autres chambres ont en commun une salle d'eau bien pratique pour les enfants et les amis. Un bureau de 7 m², un dressing tout aménagé et les commodités complètent ce niveau. A l'étage, une pièce de détente de 87 m² offre plusieurs espaces (coin musculation, billard, atelier peinture, bar etc....) et une 2^{ème} pièce de 40 m² est aussi disponible et aménageable selon vos envies et votre imagination. A noter qu'une salle d'eau et 1 WC éviteront les allers-retours dans l'escalier. Pour votre confort, le chauffage est électrique en basse température par le sol, l'aspiration est centralisée sur les deux niveaux, deux baies sont à galandage, un forage est installé pour garantir un arrosage fréquent à votre superbe jardin qui est piscinable ! Tout a été pensé pour que ce lieu offre plaisir et sérénité immédiatement dès vos valises posées ...Alors venez vivre pleinement une nouvelle histoire dans cette magnifique villa contemporaine !

Type de bien : Maison Année de construction : 2004

Surface habitable : 270 M² Garage : Oui Cave : Oui

Surface du terrain : 2930 M² Terrasse : Oui Cheminée : Oui

Prix de vente : 427 000 Euros



Rez-de-Chaussée

Hall d'entrée	12m²
Cuisine	23m², Ouverte sur le séjour Avec accès direct à la terrasse
Pièce de vie	Salon et séjour de 52m² (Avec une cheminée)
3 Chambres	1 Suite parentale : 24m² 2 Chambres : 16m² + 11m²
Bureau	7m²
Salle d'eau	3m²
WC	2m²
Cellier	13m² (Attenant à la cuisine)
Dressing	11m²

1Er Etage

Pièce de détente	87m²
Autre pièce	40m² Aménageable selon vos envies
Salle d'eau	1
WC	1
Commentaires	<ul style="list-style-type: none">• Volets roulants électriques• Aspiration centralisée• Terrasse 80m²• Cave à vins 6m²



Détails du bien

Exposition	Sud / Ouest
Structure du bien	Traditionnelle
Charpente	Bois
Chauffage	Basse température au sol (Electrique)
Couverture	Tuiles mécaniques
Revêtements de sols	Carrelage class V
Revêtements muraux	Isolés
Ouverture	PVC + Aluminium Double vitrage (Argon)
Piscine	Non, mais possible
Cheminée	Oui avec écran protection en façade
Observations	<ul style="list-style-type: none"> • 2 garages • Portail électrique + Interphone • Abris jardin 20m²

Commodités & environnement

Commerces

De proximités	:	3 Km
Supermarché	:	3 Km
Hypermarché	:	14 Km
Boulangerie	:	3 Km

Transports

Aéroport	:	110 Km
Gare SNCF	:	3 Km
Bus / Cars	:	Sur place
Autoroute	:	A 77 à 5 Km

Services médicaux

Médecins	:	3 Km
Pharmacie	:	3 Km
Dentistes	:	3 Km
Hôpital	:	14 Km

Écoles

Garderie, crèches	:	3 Km
Maternelle	:	3 Km
Primaire	:	3 Km
Collège	:	14 Km
Lycée	:	14 Km

Loisirs et activités

- **Nombreuses associations sportives et culturelles dans la commune : Badminton, Self-défense, Volley-ball, Gymnastique, Judo, Pétanque, Tennis**
- **De nombreuses randonnées à proximité**

Localisation & plan

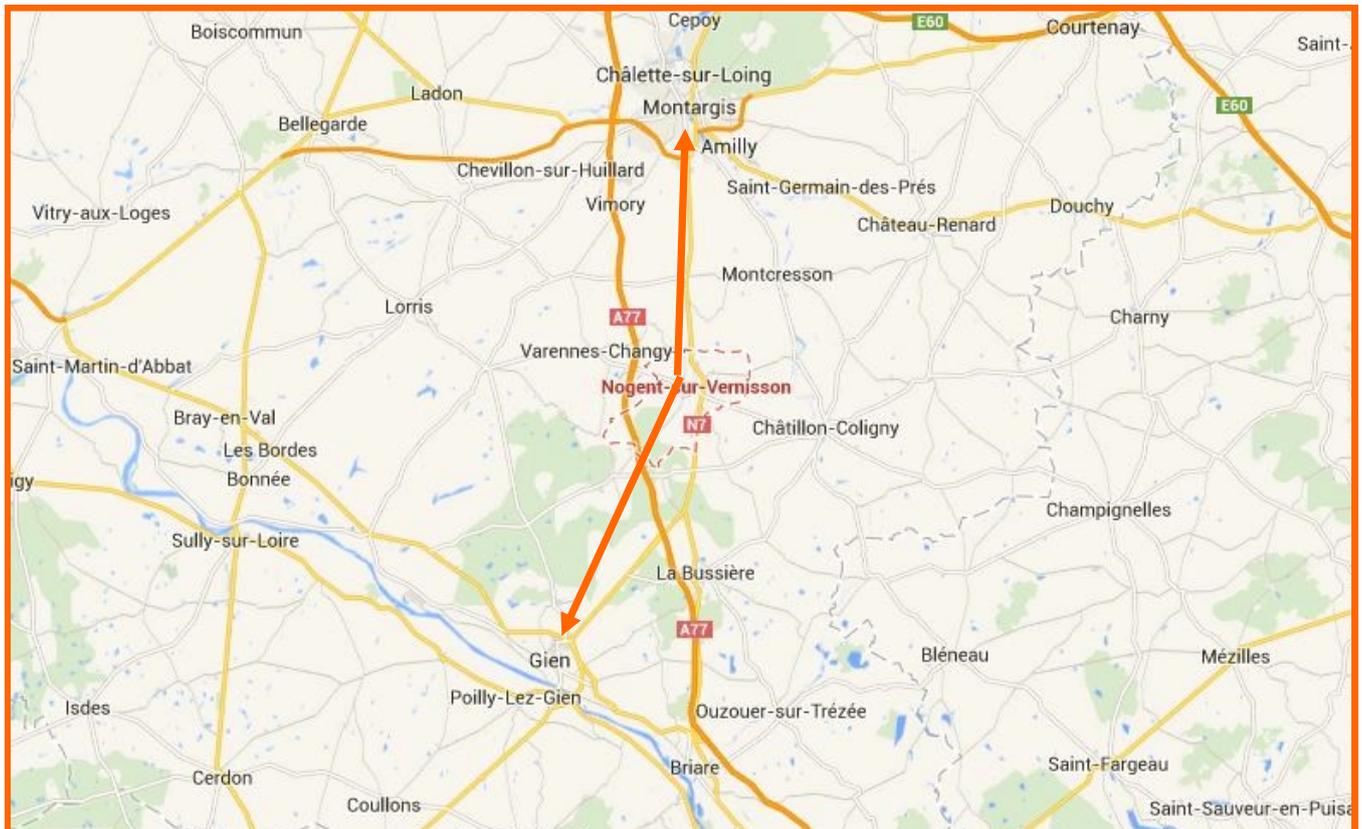
18 Km De Montargis

18 Km de Gien

5 Km de l'Autoroute A77

130 Km de Paris

Nogent-sur-Vernisson, à 15 minutes de Gien et Montargis



Vue satellite

15 Min de Montargis

15 Min de Gien

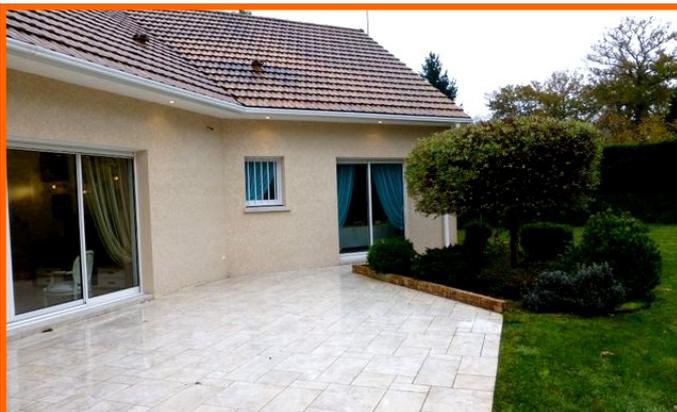
6 Min de l'Autoroute A77

1H30 de Paris





**Le portail électrique ouvert, un grand parking s'offre à nous
Et nous découvrons cette volumineuse demeure de 270 m² ...**





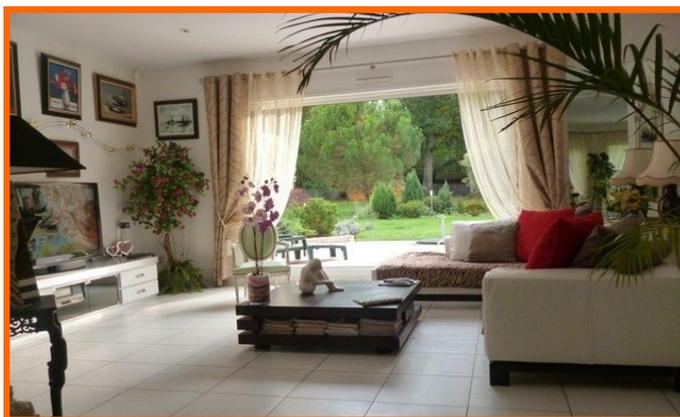
**Coup de cœur assuré pour cette villa moderne de 2004
Tout a été pensé pour que ce lieu offre plaisir et sérénité !**





**Posée sur son terrain clos et arboré de 2930m² sans vis-à-vis
La maison profite d'un environnement calme et bucolique !**





**Un hall lumineux distribue un séjour avec cheminée ...
Donnant accès à la terrasse de 80m² en partie couverte !**





**On apprécie les finitions soignées et les prestations de qualité
Les pièces sont spacieuses et baignées d'une agréable lumière**





**La cuisine est totalement aménagée et très bien conçue
Avec un coin cellier-buanderie attenant et très pratique**





**Sur l'aile gauche, la partie nuit se compose de 3 chambres
Dont une suite parentale de 24 m² donnant sur la terrasse !**





**A l'étage, une pièce de détente de 87m² offre de l'espace
Et une pièce de 40 m² est aussi disponible et aménageable**





Encore quelques photos ?



En savoir plus sur la commune ?

Site de la commune :

<http://www.nogentsurvernisson.fr/>

Informations sur le Loiret :

<http://www.loiret.fr/>

