Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Visite du bien : 630228

Localisation	**: Nogent-sur-Vernisson**	**Ville proche**	**: Montargis**
Autoroute	**: A 77 à 5 Km**	**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. Dés 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 régalera 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 éléctrique 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 dés 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

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

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**

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

1Er Etage

Pièce de détente	**87m²**
Autre pièce	**40m²** **Aménageable selon vos envies**
Salle d'eau	**1**
WC	**1**
Commentaires	• **Volets roulants électriques** • **Aspiration centralisée** • **Terrasse 80m²** • **Cave à vins 6m²**

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

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	• **2 garages** • **Portail électrique + Interphone** • **Abris jardin 20m²**

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

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

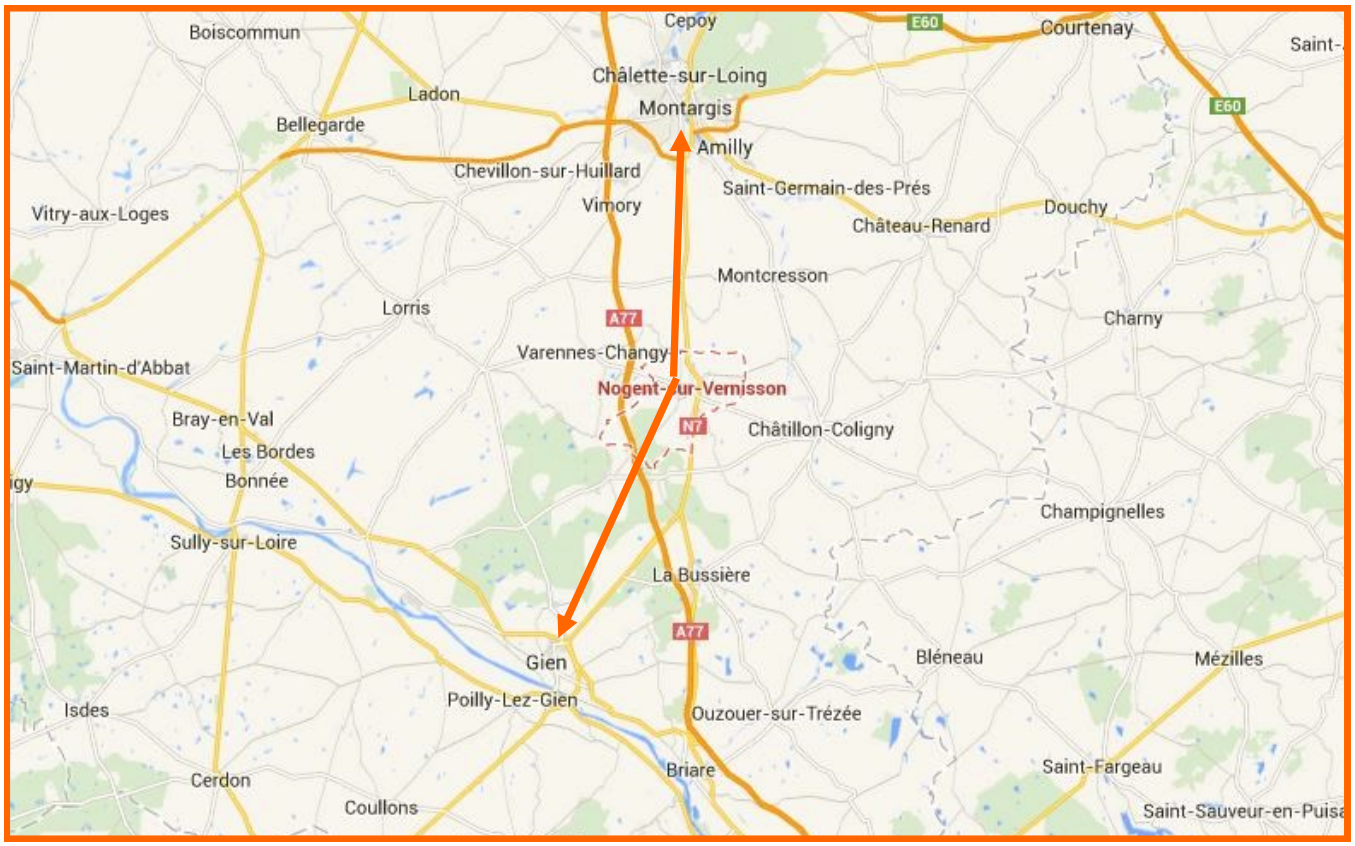
- Nombreuses associations sportives et culturelles dans la commune : Badminton, Self-défense, Volley-ball, Gymnastique, Judo, Pétanque, Tennis
- De nombreuses randonnées à proximité

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

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



Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Vue satellite

15 Min de Montargis	**15 Min de Gien**
6 Min de l'Autoroute A77	**1H30 de Paris**

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

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

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

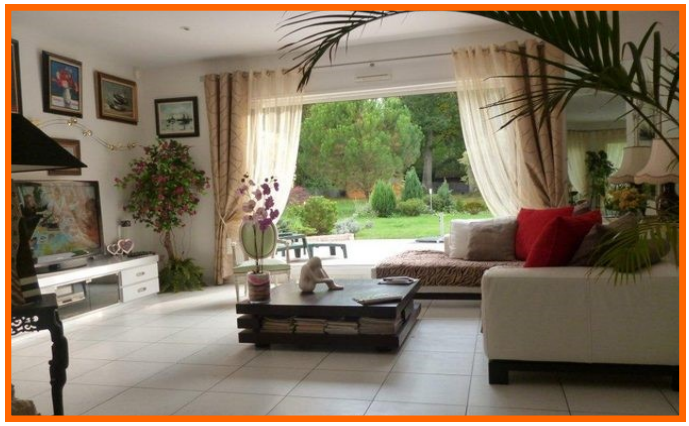
Coup de cœur assuré pour cette villa moderne de 2004
Tout a été pensé pour que ce lieu offre plaisir et sérénité !

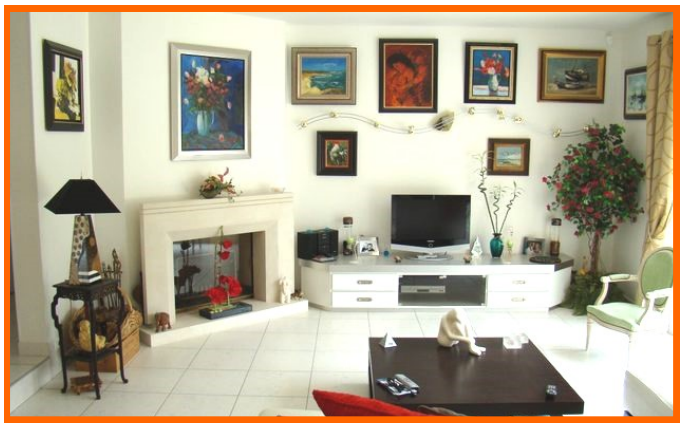
www.EspritSudEst.com

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

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

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens





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

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

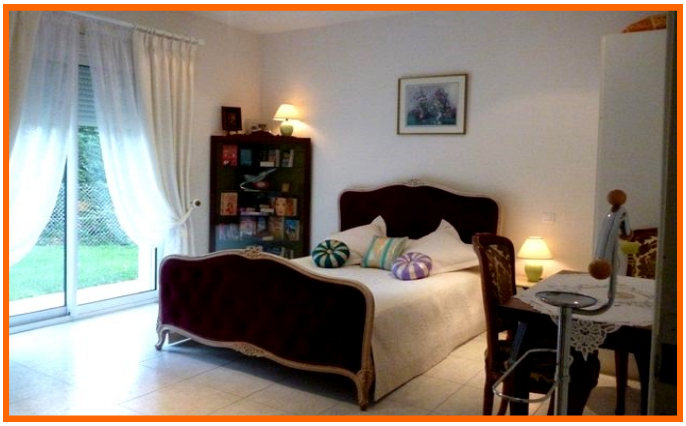
On apprécie les finitions soignées et les prestations de qualité
Les pièces sont spacieuses et baignées d'une agréable lumière

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

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

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

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



Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

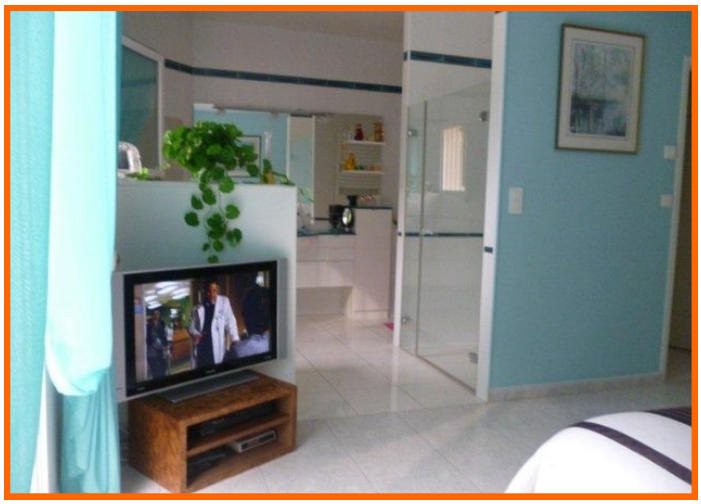
A l'étage, une pièce de détente de 87m² offre de l'espace
Et une pièce de 40 m² est aussi disponible et aménageable

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Encore quelques photos ?

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

En savoir plus sur la commune ?

Site de la commune :
http://www.nogentsurvernisson.fr/

Informations sur le Loiret :
http://www.loiret.fr/