

**Visite du bien : 630232**

**Localisation : Sancoins**

**Autoroute : A77 à 45 Km**

**Ville proche : Nevers à 35 Km**

**Aéroport : Bourges à 45 Km**

**Votre maison de charme entièrement rénovée de 180 m<sup>2</sup> avec piscine dans un parc arboré de 2.8 hectares à 30 minutes de Nevers !**

Le hameau du « Crot du Lac » a su conserver le charme pittoresque typique de la campagne berrichonne et de son paysage sauvage. Situé à l'intersection de trois départements, le Cher, la Nièvre et l'Allier, la ville de Sancoins est à seulement 3 km et a toujours bénéficié d'une place de choix où le commerce et les échanges en ont fait sa valeur. Franchissez le portail électrique afin d'abriter votre véhicule sous l'appentis en haut de la bâtisse. Vous pénétrez dans la maison par un sas distribuant la buanderie et la cave, pour accéder directement dans le grand séjour très convivial avec sa cheminée à foyer ouvert et diffuseurs de chaleur. Un couloir vous amène à la cuisine aménagée avec accès à la terrasse exposée sud et équipée d'un store banne électrique. La salle d'eau et les toilettes indépendantes sont situées face à l'entrée qui donne elle même sur le magnifique salon très cosy avec une seconde cheminée comprenant un four à pain à l'ancienne. Un authentique escalier en pierre nous conduit à la première partie des combles aménagées en chambre avec petit coin salon, idéal pour une chambre d'hôtes. A l'autre bout de la maison au dessus du séjour se trouve une mezzanine avec un espace détente, une suite parentale avec salle de bains et WC à la déco chaleureuse. La chaudière gaz à condensation, les huisseries en bois avec double vitrage, une alarme pour sécuriser les lieux et une fosse septique complètent l'équipement. La piscine de 11 par 4, posée sur le parc de 2.8 hectares (dont 1.6 hectare boisés) assurera la convivialité de toute la famille et amis dans ce site extraordinaire. Cette jolie longère vous séduira pour son charme des maisons d'Antan, ses « chiens assis » et son très beau parc paysagé !

**Type de bien : Maison**

**Dépendances : Oui**

**Surface habitable : 180 M<sup>2</sup>**

**Garage : Oui**

**Piscine : Oui**

**Surface du terrain : 2.8 HA**

**Terrasse : Oui**

**Cheminée : Oui**

**Prix de vente : 252 500 Euros**



## Rez-de-Chaussée

<b>Entrée</b>	<b>1</b> <b>Avec un sas</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1, Aménagée</b> <b>(Accès à la terrasse coté sud)</b>
<b>Séjour</b>	<b>1, Grand séjour convivial</b> <b>(Avec cheminée à foyer ouvert)</b>
<b>Salon</b>	<b>1, Salon « cosy »</b> <b>(Cheminée avec four à pain)</b>
<b>Salle d'eau</b>	<b>1, aménagée</b>
<b>WC</b>	<b>1, indépendant</b>
<b>Cave</b>	<b>1</b>
<b>Buanderie</b>	<b>1</b>

## 1Er Etage

<b>Mezzanine</b>	<b>1</b> <b>Avec espace détente</b>
<b>Chambres</b>	<b>2, Dont 1 suite parentale</b> <b>(Avec salle de bains + WC)</b>

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Sud / Est</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Pierres du pays</b>
<b>Charpente</b>	<b>Traditionnelle en bois</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Gaz Chaudière à condensation neuve</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles plates</b>
<b>Revêtements de sols</b>	<b>Carrelage + Tomette + Parquet flottant + Parquet</b>
<b>Revêtements muraux</b>	<b>Pierres 50cm d'épaisseur</b>
<b>Ouverture</b>	<b>Double vitrage en bois</b>
<b>Piscine</b>	<b>11 par 4 Sécurisée</b>
<b>Cheminées</b>	<b>2 foyers ouverts</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Garage</b></li><li>• <b>Four à pain</b></li><li>• <b>Portail et store électriques</b></li><li>• <b>Alarme</b></li><li>• <b>Chalet en bois de 10m<sup>2</sup></b></li><li>• <b>Appentis voiture</b></li></ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>De proximités</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Supermarché</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Hypermarché</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Boulangerie</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>

### Transports

<b>Aéroport</b>	<b>:</b>	<b>45 Km</b>
<b>Gare SNCF</b>	<b>:</b>	<b>35 Km</b>
<b>Bus / Cars</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Autoroute</b>	<b>:</b>	<b>A 77 à 15 Km</b>

### Services médicaux

<b>Médecins</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Pharmacie</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Dentistes</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Hôpital</b>	<b>:</b>	<b>35 Km</b>

### Écoles

<b>Garderie, crèches</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Maternelle</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Primaire</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Collège</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>
<b>Lycée</b>	<b>:</b>	<b>3 Km</b>

## Loisirs et activités

- **Une commune très dynamique : Danse, football, gymnastique, judo, handball, dessins, chants, randonnées, pêche, tennis, yoga, ...**
- **La vie locale est rythmée par les échanges entre les territoires voisins des départements de l'Allier et de la Nièvre comme l'atteste le marché hebdomadaire du Mercredi : environ 130 commerçants et artisans des trois départements ne manquent pas ce rendez-vous incontournable**



## Localisation & plan

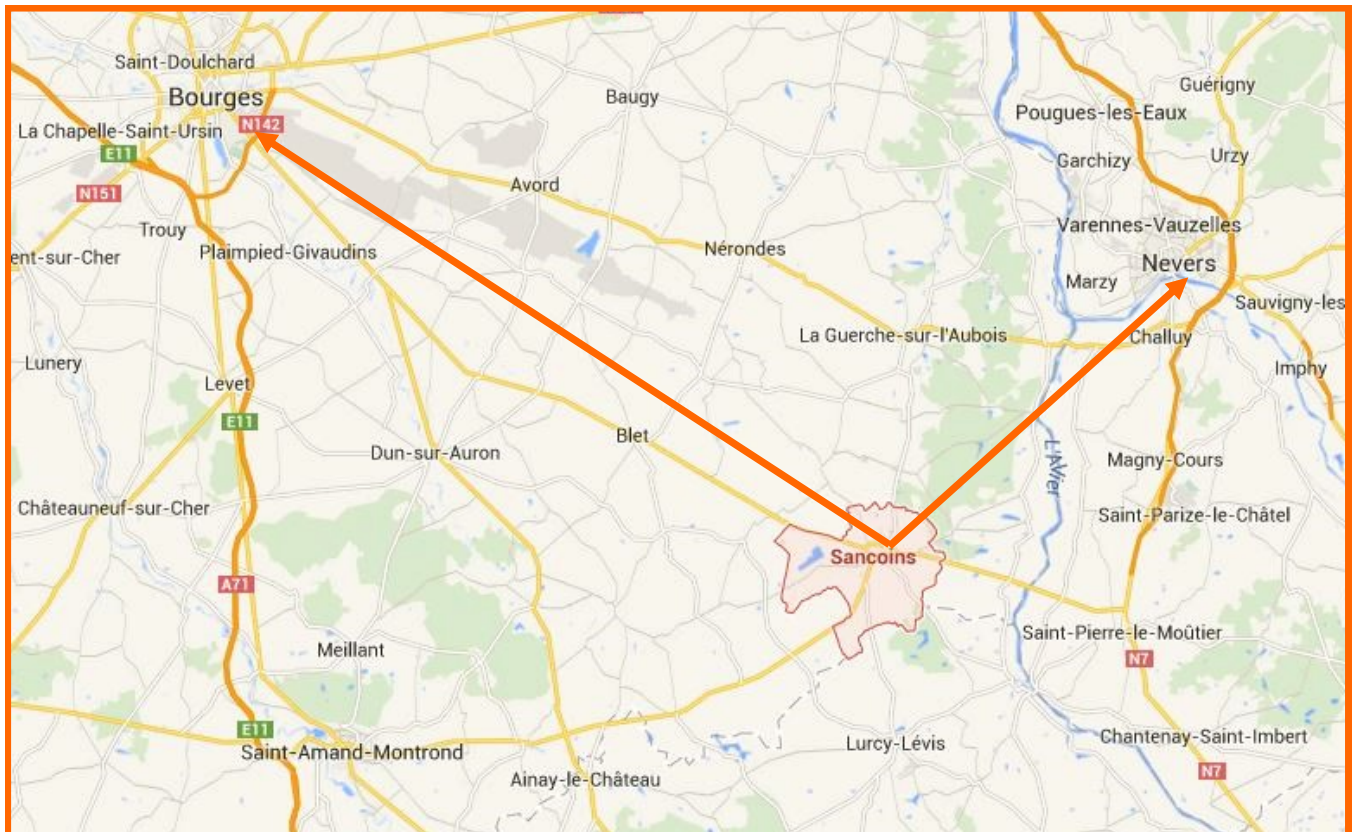
**45 Km de Bourges**

**70 Km de Montluçon**

**45 Km de l'Autoroute A77**

**280 Km de Paris**

**Le hameau du « Crot du Lac » a su conserver  
Le charme pittoresque typique de la campagne Berrichonne !**



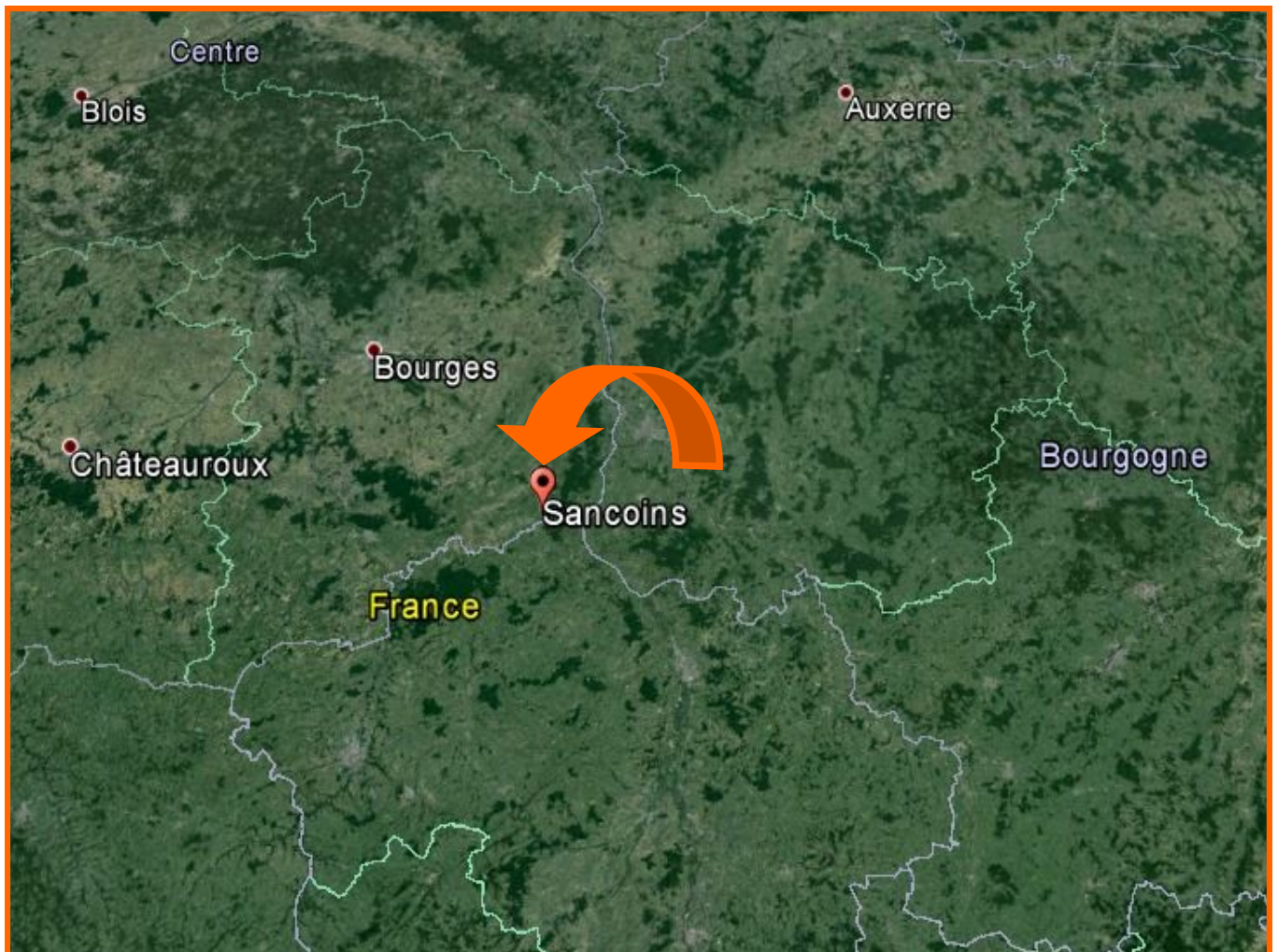
## Vue satellite

**40 Min de Bourges**

**1H00 de Montluçon**

**45 Min de l'Autoroute A77**

**2H30 de Paris**







**Venez vite découvrir cette charmante longère de 180m<sup>2</sup>  
Votre maison de charme en pierres et entièrement rénovée**







**Un bois de 1.6 hectare s'offre à vous et à vos enfants !  
Un terrain de jeu et un espace pour vos futurs projets**







**La piscine de 11 par 4, posée sur le parc de 2.8 hectares  
Assurera la convivialité de toute la famille et les amis !**



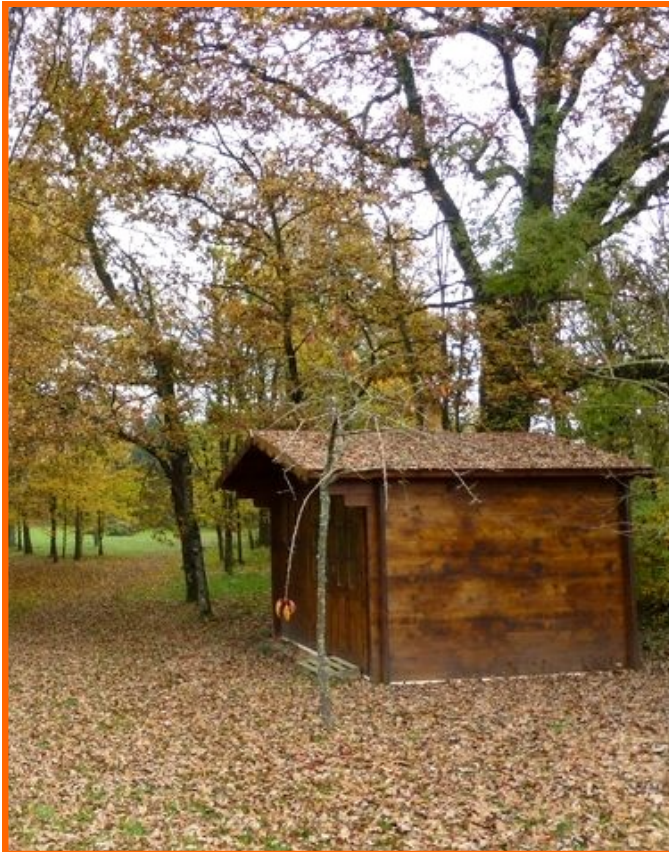




**Vous serez séduits par son charme des maisons d'Antan...  
Abritez votre véhicule sous l'appenti en haut de la bâtisse**







**Vous pourrez vous ressourcer dans ce beau cadre idyllique  
Un environnement unique et paisible au cœur de la nature !**







**La porte d'entrée passée, un couloir vous amène à la cuisine  
Avec accès à la terrasse exposée sud et équipée d'un store !**







**Un séjour très convivial avec sa cheminée à foyer ouvert  
Au dessus se trouve une mezzanine avec un espace détente**







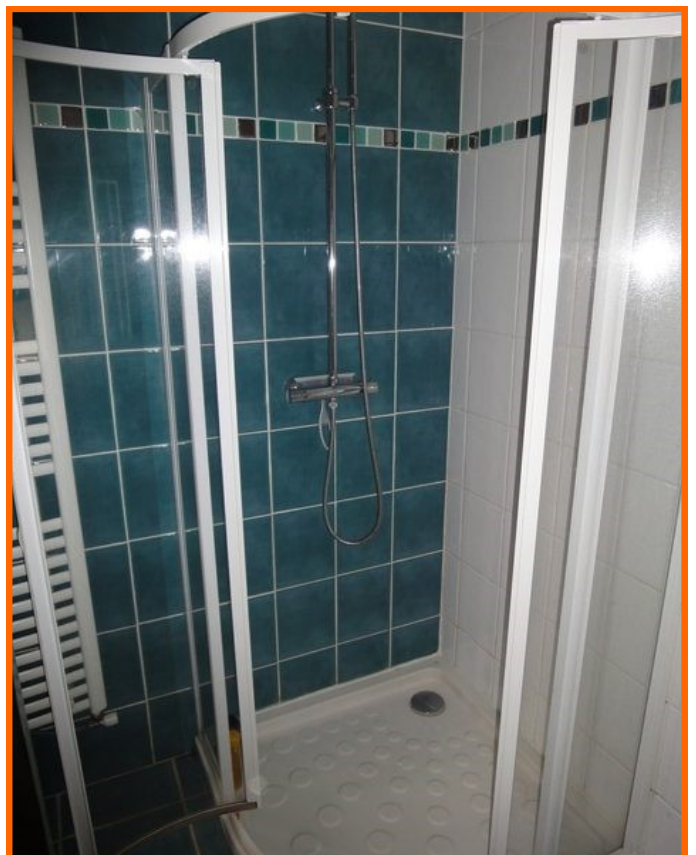
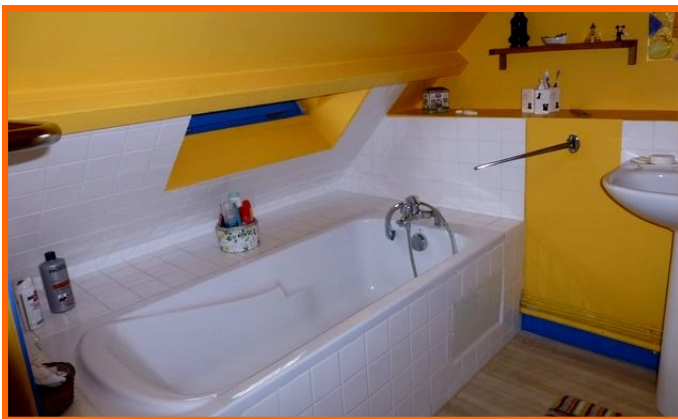
**Un authentique escalier en pierre nous conduit à l'étage  
Avec une belle chambre idéale pour une chambre d'hôtes**







Encore quelques photos ?





## En savoir plus sur la commune ?

**Site de la commune :**  
<http://sancoins.fr/>

**Informations sur le Cher :**  
<http://www.cg18.fr/>

