



## DIOU

## 137 000 €uros

Dans un environnement très calme et champêtre, en bordure du canal, nous vous proposons cette charmante maison d'une surface habitable de 162 m<sup>2</sup> implantée sur 2200 m<sup>2</sup> de bonheur !



REF : 630215

Type de bien : Maison

Surface habitable : 162 m<sup>2</sup>

Surface du terrain : 2200 m<sup>2</sup>

Nb de chambres : 5

Pergola : Pergola de 16 m<sup>2</sup>

Les Plus : Dépendance



LOCALISATION

Département : L'Allier

Ville Proche : Dompierre-sur-Besbre

Autoroute : 3 Km

Aéroport : Clermont-Ferrand

Gare : 20 Km

## PRÉSENTATION

*Diou est une commune française, située dans le département de l'Allier en région Auvergne-Rhône-Alpes. Des balades à vélo, des randonnées à pied, avec le passage du fameux GR3 et Chemin de Saint Jacques de Compostelle, des visites, des promenades le long de la Loire ou du canal latéral à la Loire, la voie verte.... La pêche dans de multiples endroits tranquilles, La visite de monuments, des curiosités, un village fleuri, des installations de loisirs pour accueillir vos enfants, décidément rien ne manque.*



Bienvenue, le grand portail automatique s'ouvre devant nous et un vaste parking est disponible pour stationner de nombreux véhicules.

Le jardin est plat et arboré et dévoile de belles surprises : Un puits pour chouchouter gratuitement vos plantations, une pergola de 16 m<sup>2</sup> avec barbecue pour régaler vos invités, des espaces engazonnés pour le plaisir des enfants et une superbe dépendance de 120 m<sup>2</sup> afin de prendre soin de vos automobiles, motos, ou pour abriter votre camping-car.

Le rez-de-chaussée nous accueille avec une entrée de 6,95 m<sup>2</sup>.

La pièce de vie de 30,85 m<sup>2</sup> dévoile un salon et une salle à manger. En hiver ou en intersaison, vous profitez de la cheminée avec insert et récupérateur de chaleur pour de belles veillées.

La cuisine de 14,84 m<sup>2</sup> est parfaitement équipée, pas d'excuses pour ne pas régaler vos amis et convives de bons petits plats régionaux...

L'espace nuit propose 2 chambres de belles surfaces (16,74 m<sup>2</sup>-13,70 m<sup>2</sup>) un bureau de 7,10 m<sup>2</sup>, une salle d'eau aménagée de 6,45 m<sup>2</sup> puis les toilettes.

A l'étage, vous disposerez de 3 chambres mansardées avec charpente apparente pour accueillir votre famille (14,37 m<sup>2</sup>-13,03 m<sup>2</sup> et 9m<sup>2</sup>) plus un pallier de 2,89 m<sup>2</sup>

Côté technique : La structure est en maçonnerie + briques. La charpente est traditionnelle, la couverture en tuiles mécaniques. Les sols sont en carrelage et en parquet flottant dans les chambres.

La maison est connectée à la fibre pour vos loisirs ou pour le télétravail.

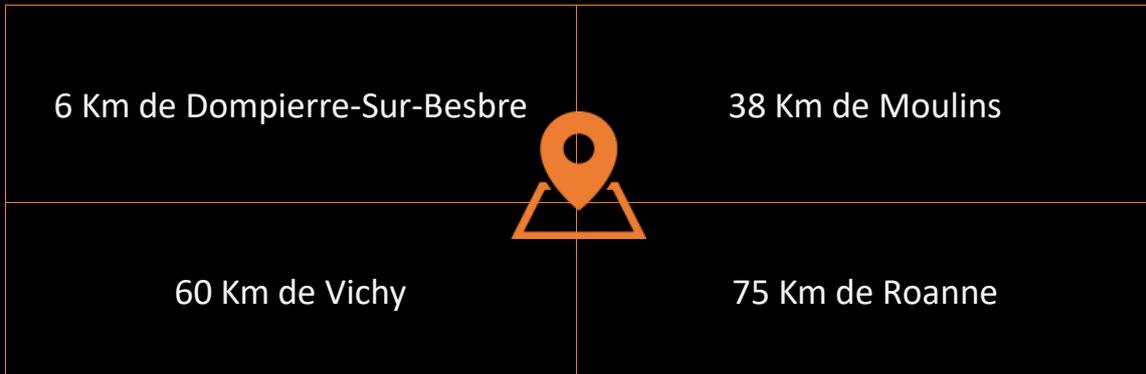
Côté loisirs : La région est magnifique et compte de nombreux sites naturels remarquables.

Les sportifs, les randonneurs, les pêcheurs ne s'y trompent pas, la nature est partout présente, sans aucune nuisance. La faune et la flore sont à portée d'observation...

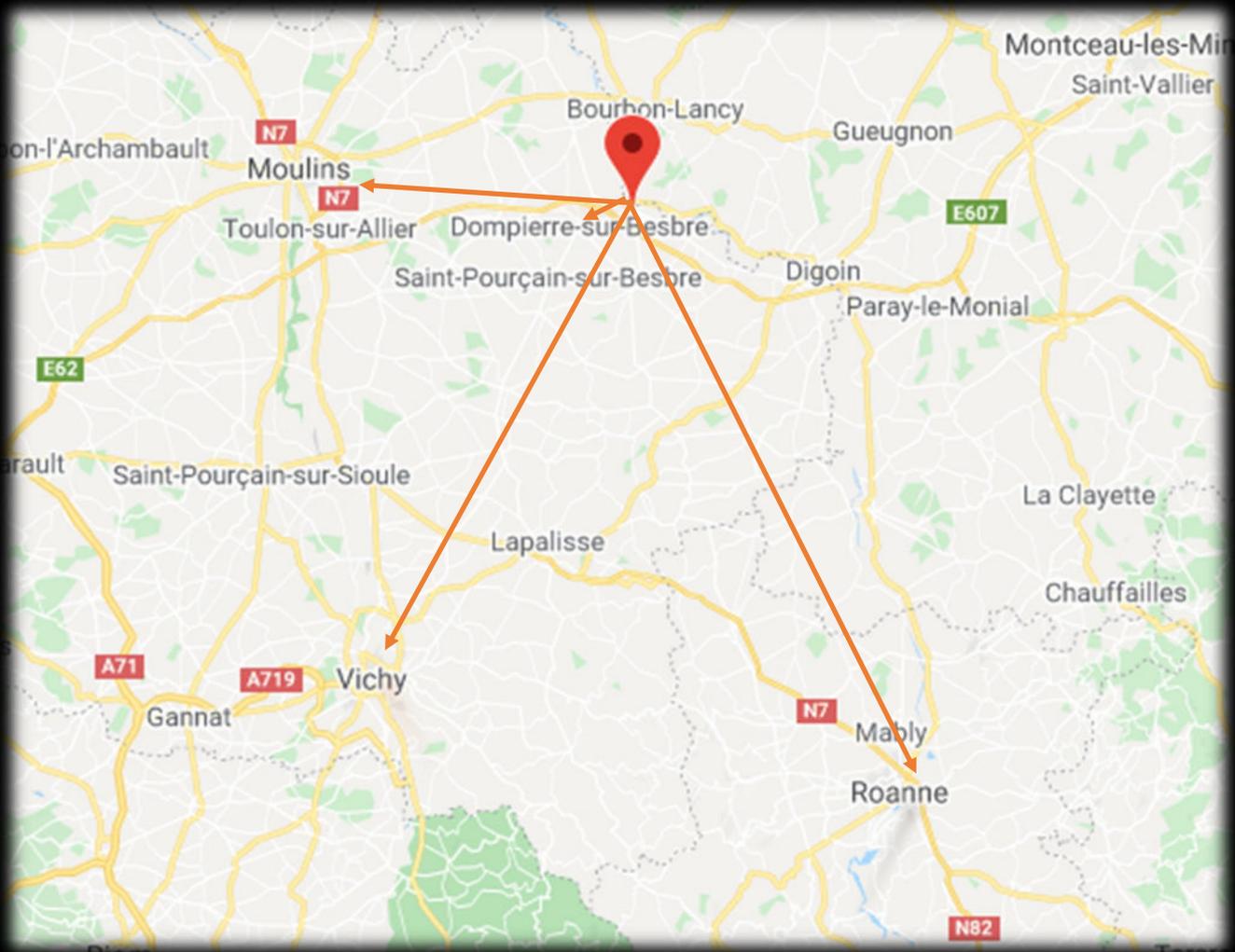
## DÉTAILS DU BIEN

<b>EXPOSITION</b>	Sud / Ouest
<b>STRUCTURE</b>	Maçonnerie + briques
<b>CHARPENTE</b>	Traditionnelle
<b>CHAUFFAGE</b>	Électrique
<b>COUVERTURE</b>	Tuiles mécaniques
<b>SOLS</b>	Carrelage / Parquet flottant
<b>TERRAIN</b>	De 2200 <sup>2</sup> plat et arboré
<b>PARKING</b>	Vaste parking pour de nombreux véhicules
<b>CHEMINÉE</b>	Cheminée avec insert et récupérateur de chaleur
<b>PERGOLA</b>	Pergola de 16 m <sup>2</sup> avec barbecue
<b>LES PLUS</b>	Dépendance de 120 m <sup>2</sup>
<b>INTERNET</b>	Logement connecté à la fibre
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Superbe jardin avec puit, pergola, espace engazonnés et dépendance</li> <li>◆ Portail automatique</li> </ul>

## LOCALISATION ET PLAN



Une situation de premier choix !





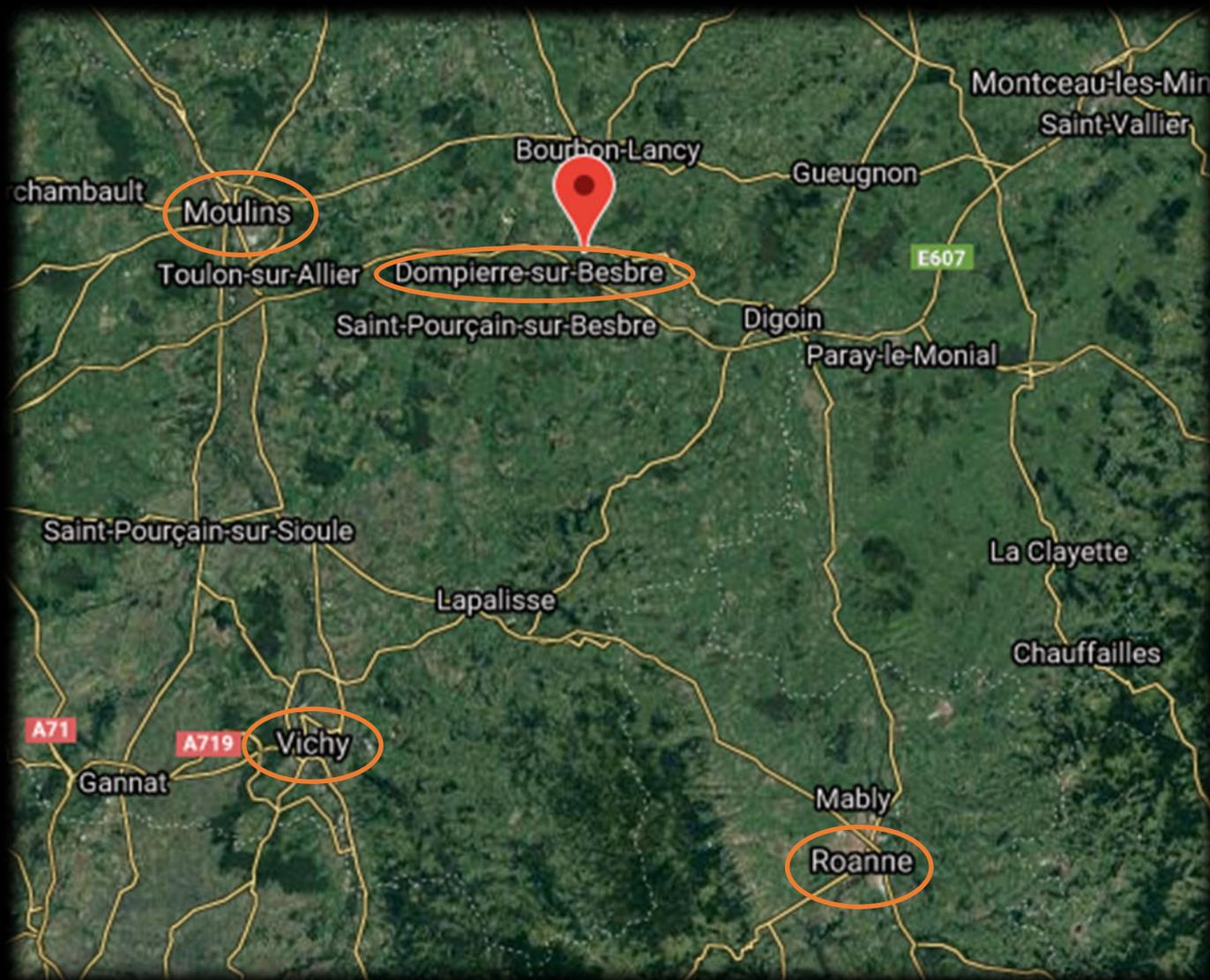
## VUE SATELLITE

6 min de Dompierre-Sur-Besbre

32 min de Moulins

56 min de Vichy

1h10 min de Roanne



## COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

### Commerces

De proximité : 2 Km  
Supermarché : 1. Km  
Hypermarché : 20 Km  
Boulangerie : 2 Km

### Transports

Aéroports : Clermont-Ferrand  
Gare : 20 Km  
Bus / Cars : 2 Km  
Autoroute : 3 Km

### Services médicaux

Médecins : 10 Km  
Pharmacie : 2 Km  
Dentiste : 10 Km  
Hôpital : 25 Km

### Écoles

Garderie, crèches : 2 Km  
Maternelles : 2 Km  
Primaires : 2 Km  
Collège : 15 Km  
Lycée : 35 Km

### Loisirs et activités

- ◆ La région est magnifique et compte de nombreux sites naturels remarquables.
- ◆ Les sportifs, les randonneurs, les pêcheurs ne s'y trompent pas, la nature est partout présente, sans aucune nuisance. La faune et la flore sont à portée d'observation...

## REZ-DE-CHAUSSÉE

<b>ENTRÉE</b>	Une entrée de 6,95 m <sup>2</sup>
<b>PIÈCE DE VIE</b>	Une pièce de vie de 30,85 m <sup>2</sup> avec salon, salle à manger et cheminée
<b>CUISINE</b>	Une cuisine de 14,84 m <sup>2</sup>
<b>CHAMBRES</b>	Deux chambres de 16,74 m <sup>2</sup> et 13,70 m <sup>2</sup>
<b>SALLE D'EAU ET WC</b>	Une salle d'eau aménagée de 6,45 m <sup>2</sup> puis les toilettes
<b>BUREAU</b>	Un bureau de 7,10 m <sup>2</sup>
<b>L'ÉTAGE</b>	
<b>CHAMBRES</b>	Trois chambres mansardées de 14.37 m <sup>2</sup> , 13.03 m <sup>2</sup> et 9 m <sup>2</sup>
<b>PALLIER</b>	Un pallier de 2,89 m <sup>2</sup>

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



LES EXTÉRIEURS

MAISON



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LES EXTÉRIEURS

## JARDIN



Le grand portail automatique s'ouvre devant nous et un vaste parking est disponible pour stationner de nombreux véhicules. Le jardin est plat et arboré et dévoile de belles surprises comme un puits pour chouchouter gratuitement vos plantations.



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LES EXTÉRIEURS

## PERGOLA



Une pergola de 16 m<sup>2</sup> avec barbecue pour régaler vos invités,  
et des espaces engazonnés pour le plaisir des enfants.



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

LES EXTÉRIEURS

DÉPENDANCE



Une superbe dépendance de 120 m<sup>2</sup> afin de prendre soin de vos automobiles, motos, ou pour abriter votre camping-car.



## LE REZ-DE-CHAUSSÉE

## PIÈCE DE VIE



La pièce de vie de 30,85 m<sup>2</sup> dévoile un salon et une salle à manger.  
En hiver ou en intersaison, vous profitez de la cheminée avec insert pour de belles veillées.



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**LE REZ-DE-CHAUSSÉE**

**CUISINE**



La cuisine de 14,84 m<sup>2</sup> est parfaitement équipée, pas d'excuses pour ne pas régaler vos amis et convives de bons petits plats régionaux...



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LE REZ-DE-CHAUSSÉE

## CHAMBRES



**LE REZ-DE-CHAUSSÉE**

**SALLE D'EAU**



L'espace nuit propose 2 chambres de belles surfaces (16,74 m<sup>2</sup>-13,70 m<sup>2</sup>)

Et un bureau de 7,10 m<sup>2</sup>.

Ainsi qu'une salle d'eau aménagée de 6,45 m<sup>2</sup> puis les toilettes.

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## PREMIER ÉTAGE

## CHAMBRES



A l'étage, vous disposerez de 3 chambres mansardées avec charpente apparente pour accueillir votre famille (14,37 m<sup>2</sup>-13,03 m<sup>2</sup> et 9m<sup>2</sup>) plus un pallier de 2,89 m<sup>2</sup>.



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



PREMIER ÉTAGE

CHAMBRE



En savoir plus sur la Région ?

Informations sur la commune :

<https://www.diou03.fr/>

Informations sur la région:

<https://www.allier.fr/>

