Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

GENNETINES 450 000 €uros

Édifiée sur un parc entièrement clos et arboré de 3100 m²,
cette propriété avec piscine vous offre le sentiment d'être en vacances chez vous tous les jours de l'année !

REF : 630308

Type de bien :	Maison
Surface habitable :	300 m²
Surface du terrain :	3100 m²
Nb de chambres :	6
Terrasse :	Oui, de 50 m²
Les Plus :	Piscine chauffée

LOCALISATION

Département :	Allier
Ville Proche :	5 Km de Moulins
Autoroute :	3 Km
Aéroport :	Aéroport de Aulnat
Gare :	Gare à 5 Km

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

PRÉSENTATION

Gennetines est une commune française située dans le département de l'Allier en région Auvergne-Rhône-Alpes.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Moulins, dont elle est une commune de la couronne

De tous temps les hommes ont sillonné la terre pour faire des échanges, créant des sentiers qui sont devenus des chemins puis des routes. Gennetines possède un important maillage de chemins.
Actuellement 35 Kms de chemins ruraux ou vicinaux, plus 4 routes départementales et x Kms de chemins privés sillonnent la commune.

Bienvenue dans ce havre de paix, le jardin est un enchantement pour les amateurs mais les « non-initiés » prendront très vite un plaisir immense à flâner dans ce lieu bucolique. Au printemps c'est un éclatement de couleurs et d'odeurs que vous livreront les arbustes à fleurs, et tout au long de l'année, ce fleurissement extraordinaire saura vous étonner à chaque saison. Un bassin à poissons où de très belles carpes KOÏS (Japonaises) y coulent des jours heureux, fait de ce lieu un endroit Zen et ravissant pour les yeux. Ici et là, de beaux espaces détentes engazonnés, une roulotte pour vos petits flibustiers, des dépendances pour les jardiniers, et la perle du jardin, une piscine chauffée de 10 par 5 avec pompe à chaleur, décidément rien ne manque à votre bonheur.

Cette propriété de charme propose 300 m² de plaisir, la vie s'organise harmonieusement au rez-de-chaussée :
Un vaste hall d'accueil servant à ce jour de bibliothèque nous dirige vers un immense Open-Space de plus de 58 m² comprenant un salon et une salle à manger pour recevoir vos convives. La cuisine moderne et Américaine est entièrement équipée avec meubles et électroménager, 18 m² sont disponibles pour régaler vos invités.
Côté pratique : Un cellier de 8 m², une buanderie et un local technique pour la chaudière.
Complétons ce niveau par la présence d'une salle de bains et des toilettes.
Le niveau supérieur dévoile de belles surprises : Un salon détente de 56 m² modulable selon vos envies et passions, une suite parentale de 24,68 m² avec salle de bains attenante, une chambre de 13, 65 m² et une 2ème pièce d'eau puis un WC.
Relié par un patio, nous continuons la visite vers la 2ème habitation : Welcome dans cette pièce de vie de 38 m² avec cuisine d'été plus une salle à manger. Un bureau est aussi présent pour vos moments studieux ou de lecture.
L'étage propose 4 chambres, c'est un atout exceptionnel pour recevoir vos amis ou votre famille en vacances dans cette belle région

Côté technique : l'exposition est maximale du levant au couchant, le chauffage est assuré par une chaudière au fuel avec une cheminée en complément et pour le plaisir, la climatisation est aussi présente. La charpente est traditionnelle et la couverture en petites tuiles terre cuite.
Superbe atout : La maison peut être vendue meublée (détails et prix évidement en supplément à voir en direct avec les propriétaires)
Côté sportif et loisirs : La commune de Gennetines est équipée de plusieurs équipements sportifs : Un stade de football avec éclairage où se joue les rencontres de l'A. S. Gennetinoise, un espace de tennis plein air, un terrain de basket, mais aussi de nombreuses associations (liste complète dans la visite détaillée disponible prochainement)

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

DÉTAILS DU BIEN

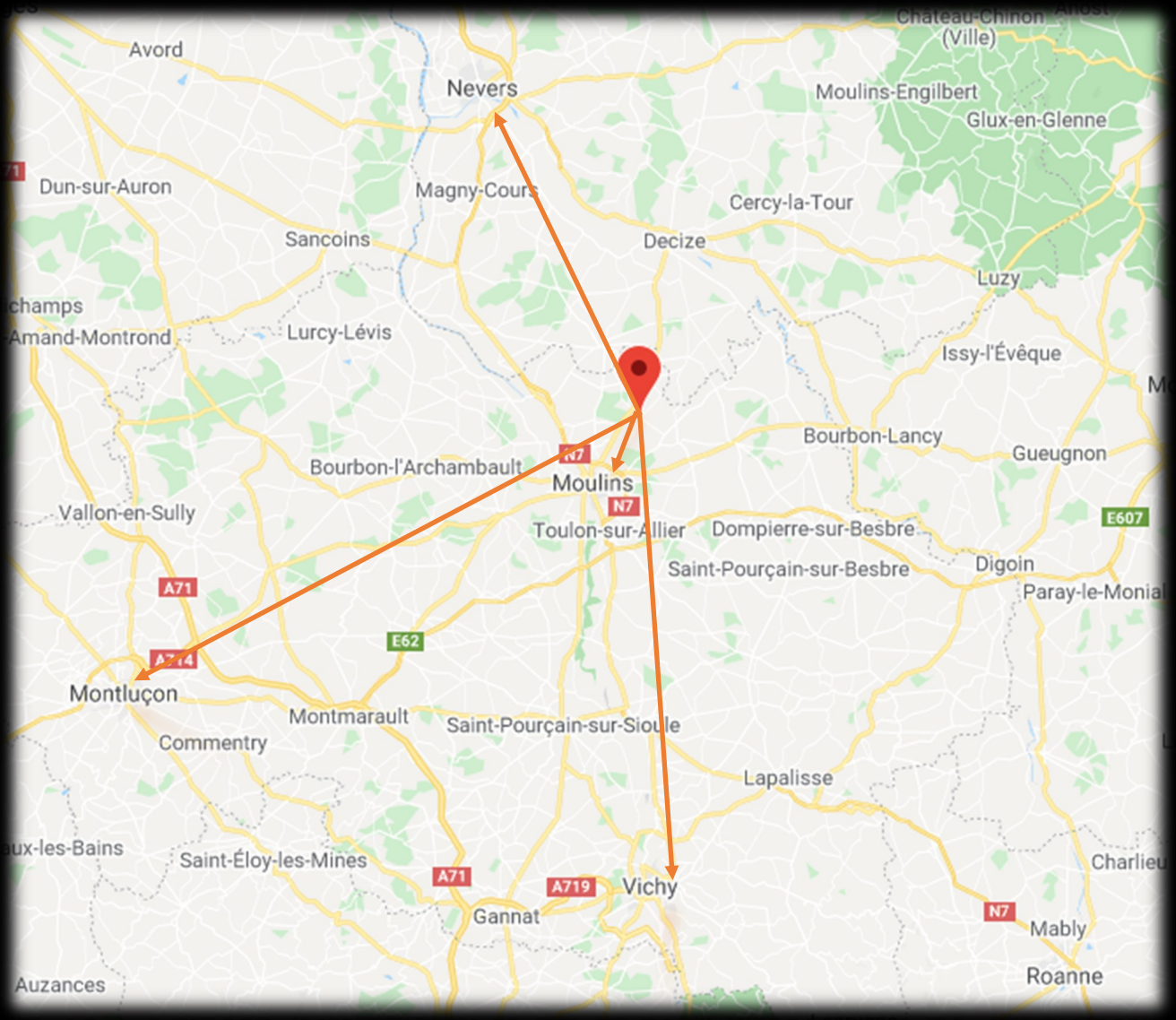
EXPOSITION	Maximale du levant au couchant (EST – SUD OUEST)
STRUCTURE	Traditionnelle
CHARPENTE	Traditionnelle
CHAUFFAGE	Une chaudière au fuel
COUVERTURE	Couverture en petites tuiles terre cuite
SOLS	Carrelage et parquet
CLIMATISATION	Logement équipé de la climatisation
OUVERTURES	Fenêtres en PVC Avec le double vitrage
TERRAIN	3100 m²
PISCINE	Oui , chauffée de 10 par 5 avec pompe à chaleur
CHEMINÉE	Cheminée dans le logement
PARKING	Place pour stationner
LES PLUS	Deux habitations reliées par un patio
INTERNET	Logement connecté
OBSERVATIONS	♦ La maison peut être vendue meublée (détails et prix à voir en direct avec les propriétaires) ♦ Jardin très bien arboré et fleurit dont un bassin, une roulotte, et des dépendances **WWW.ESPRITSUDEST.COM**

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

LOCALISATION ET PLAN

5 Km de Moulins	50 Km de Nevers
96 Km de Montluçon	117 Km de Vichy

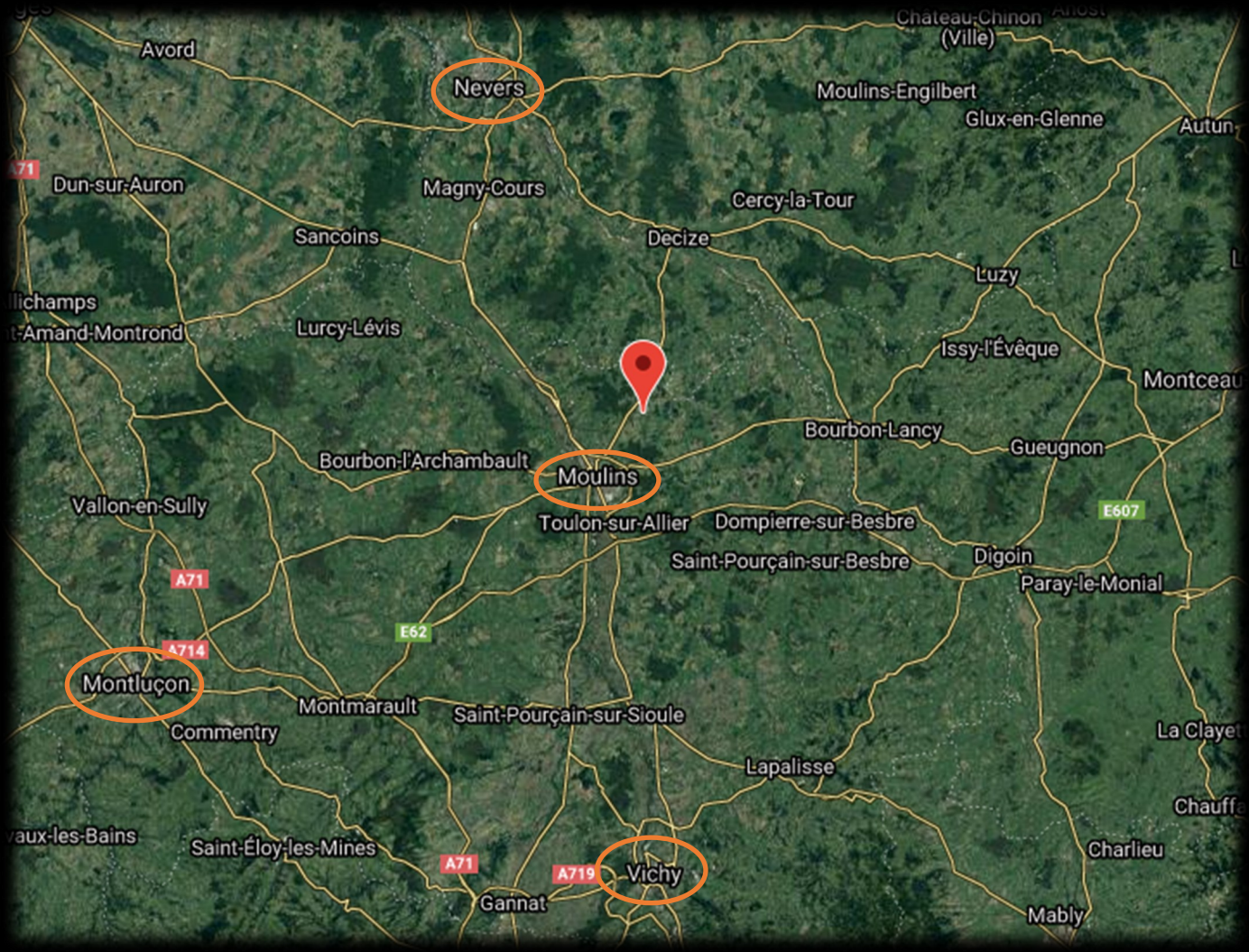
Une situation de premier choix !



Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

VUE SATELLITE

10 minutes de Moulins		50 minutes de Nevers
1h05 minutes de Montluçon		1h40 minutes de Vichy



WWW.ESPRITSUDEST.COM

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

Commerces

De proximité :	5 Km
Supermarché :	5 Km
Hypermarché :	5 Km
Boulangerie :	5 Km

Transports

Aéroport :	Aulnat
Gare :	5 Km
Bus / Cars :	5 Km
Autoroute :	3 Km

Services médicaux

Médecins :	5 Km
Pharmacie :	5 Km
Dentiste :	5 Km
Hôpital :	5 Km

Écoles

Garderie, crèches :	5 Km
Maternelles :	5 Km
Primaires :	5 Km
Collège :	5 Km
Lycée :	5 Km

Loisirs et activités

- De beaux chemins de randonnées autour du village
- Le Bal de l'Europe où, sur sept parquets de danse, il est possible de découvrir, comprendre ou danser des «danses d'Europe».
- Cours de tennis, terrain de football et de basket dans la commune.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

PREMIÈRE MAISON :

LE REZ-DE-CHAUSSÉE

HALL D'ACCEUIL	Un vaste hall d'accueil servant à ce jour de bibliothèque nous dirige vers le salon.
OPEN-SPACE	Open-Space de plus de 58 m² comprenant un salon et une salle à manger pour recevoir vos convives.
CUISINE	La cuisine moderne et Américaine de 18 m² est entièrement équipée avec meubles et électroménager.
CELLIER	Un cellier d'environ 8 m².
SALLE DE BAIN ET WC	Présence d'une salle de bains et des toilettes à ce niveau.

AU NIVEAU SUPÉRIEUR

ESPACE OUVERT	Un salon détente de 56 m² modulable selon vos envies et passions.
SUITE PARENTALE	Une suite parentale de 24,68 m² avec salle de bains attenante.
CHAMBRE	Une belle chambre de 13, 65 m²
SALLE D'EAU	Une 2ème pièce d'eau et un WC indépendant pour finir ce niveau.

Tous les détails et photos dans les pages suivantes

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

SECONDE MAISON :

LE REZ-DE-CHAUSSÉE

PATIO	Les deux habitations sont reliées par un patio très lumineux.
PIÈCE DE VIE / CUISINE	Pièce de vie de 38 m² avec cuisine d'été plus une salle à manger.
BUREAU	Un bureau est aussi présent pour vos moments studieux ou de lecture de 10 m².

AU NIVEAU SUPÉRIEUR

CHAMBRES	L'étage propose 4 chambres, un atout exceptionnel pour recevoir vos amis ou votre famille.
WC ET SALLE D'EAU	L'étage est complété par une salle d'eau et des WC.

Tous les détails et photos dans les pages suivantes

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

LES EXTÉRIEURS

LA MAISON

Bienvenue dans ce havre de paix, découvrez cette magnifique villa implantée sur un terrain de 3100 m² arboré et entièrement clos.

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

LES EXTÉRIEURS

LA MAISON

WWW.ESPRITSUDEST.COM

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

LES EXTÉRIEURS

JARDIN

Le jardin est un enchantement, au printemps c'est un éclatement de couleurs et d'odeurs que vous livreront les arbustes à fleurs.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

LES EXTÉRIEURS AMÉNAGEMENTS

Un bassin à poissons où de très belles carpes KOÏS (Japonaises)
y coulent des jours heureux, fait de ce lieu un endroit Zen et ravissant pour les yeux.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

LES EXTÉRIEURS AMÉNAGEMENTS

Ici et là, de beaux espaces détentes engazonnés, une roulotte pour vos petits flibustiers, des dépendances pour les jardiniers, et la perle du jardin, une piscine chauffée de 10 par 5 avec pompe à chaleur, décidément rien ne manque à votre bonheur.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

LE REZ-DE-CHAUSSÉE OPEN SPACE

Un vaste hall d'accueil servant à ce jour de bibliothèque nous dirige vers
un immense Open-Space de plus de 58 m² comprenant un salon et une salle à manger.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

LE REZ-DE-CHAUSSÉE

CUISINE

La cuisine moderne et Américaine est entièrement équipée avec meubles et électroménager, 18 m² sont disponibles pour régaler vos invités.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

LE REZ-DE-CHAUSSÉE — CUISINE D'ÉTÉ

Relié par un patio, découvrez cette deuxième pièce de vie de 38 m²
avec cuisine d'été plus une salle à manger.

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

L'ÉTAGE

GRAND ESPACE

Le niveau supérieur dévoile de belles surprises :

Un salon détente de 56 m² modulable selon vos envies et passions.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

L'ÉTAGE

LES CHAMBRES

Le niveau supérieur des deux maisons nous proposent en tout 6 chambres, dont une suite parentale de 24.68 m² avec sa propre salle d'eau.

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

L'ÉTAGE

LES CHAMBRES

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

L'ÉTAGE

SALLE DE BAIN

Quatre salles de bains sont présentes entre pour les deux maisons.

Trois dans la première : Une au rez-de-chaussée et deux à l'étage.

Une dans la deuxième à l'étage avec les quatre chambres.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

En savoir plus sur la Région ?

Informations sur la commune :
http://mairie-gennetines.planet-allier.com/

Informations sur la région:
https://www.allier.fr/

WWW.ESPRITSUDEST.COM