

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## GARCHIZY

## 177 000 €uros

Dans un quartier très calme, cette solide maison de construction traditionnelle édifée en 1975 offre une surface habitable de 124 m<sup>2</sup> sur 1030 m<sup>2</sup> de bonheur !



REF : 630326

Type de bien : Maison

Surface habitable : 124 m<sup>2</sup>

Surface du terrain : 1030 m<sup>2</sup>

Nb de chambres : 5

Les Plus : Grand Sous-sol

Terrasse : Oui, avec un store



LOCALISATION

Département : Nièvre

Ville Proche : Nevers centre à 10 Km

Autoroute : A77 4 Km

Aéroport : Paris-Orly

Gare : 10 Km

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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



*Garchizy est une commune française située dans le département de la Nièvre, en région Bourgogne-Franche-Comté. Entourée par les communes de Fourchambault, Pougues-les-Eaux et Varennes-Vauzelles, Garchizy est située à 8 km au nord-ouest de Nevers, la plus grande ville à proximité. Située à 210 mètres d'altitude, le fleuve la Loire est le principal cours d'eau qui traverse la ville de Garchizy.*

*La commune est proche du parc naturel régional du Morvan, à environ 43 km. L'histoire de la commune est également liée à l'omniprésence de sources d'eau qui a permis la création d'un riche patrimoine à préserver : réservoirs, lavoirs, abreuvoirs.*

*C'est une commune qui conserve sans aucun doute encore aujourd'hui, de nombreuses traces d'un passé lointain.*

*La belle église romane, dédiée à Saint-Martin, a été l'un des premiers édifices de la Nièvre à être protégé au titre des monuments historiques.*



Découvrons à présent dans un quartier très calme cette solide maison de construction traditionnelle édifiée en 1975 et offrant une surface habitable de 124 m<sup>2</sup> sur 1030 m<sup>2</sup> de bonheur

Bienvenue ! Le portail automatique s'ouvre devant nous, dévoilant une belle allée pour stationner votre automobile et votre camping-car. Le jardin de 1030 m<sup>2</sup> est entièrement clos, arboré et paysagé et propose un superbe potager pour le bonheur des jardiniers, c'est une invitation à la détente...

Elle dispose d'un grand sous-sol avec un garage (avec une porte motorisée) d'une remise, d'une cave pour vos découvertes régionales et d'une grande chambre de 15 m<sup>2</sup> pour l'indépendance de votre adolescent ou de vos invités de passage dans cette belle région.

Le rez-de-chaussée est composé d'une entrée, d'une grande pièce de vie de 30 m<sup>2</sup> avec un salon et salle à manger et de l'indispensable cheminée pour de belles flambées. La cuisine de 12,20 m<sup>2</sup> est parfaitement équipée avec meubles et électroménager et donne directement sur la terrasse (avec son store) pour vos déjeuners au soleil avec un vis-à-vis sur les petits oiseaux... L'espace nuit dévoile une chambre de 14,50 m<sup>2</sup> avec dressing, une salle de bain aménagée de 5,90 m<sup>2</sup> et d'un WC de 1,20 m<sup>2</sup>.

Au niveau supérieur, vous disposerez de 3 chambres confortables (14,40 m<sup>2</sup>-8,20 m<sup>2</sup>- 8,20 m<sup>2</sup>) avec 2 placards en rampants dans 2 chambres enfin, un palier de 3 m<sup>2</sup> (avec fonction bureau) et une jolie salle d'eau de 4 m<sup>2</sup> complètent ce niveau.

Côté technique : Les ouvertures sont en double vitrage, PVC oscillo-battantes de marque TRYBA), volets électriques en Aluminium + fermetures centralisées et forcément sans entretien. La charpente est traditionnelle et la couverture en tuiles mécaniques. Le chauffage est central (chaudière au gaz très économique de 2016) Présence également de panneaux photovoltaïques avec un rendement non négligeable de 1800 Euros par an...

Côté loisirs : Tous les sports, commodités, écoles pour vos enfants sont à proximité. Un prix tout doux à venir découvrir très rapidement !

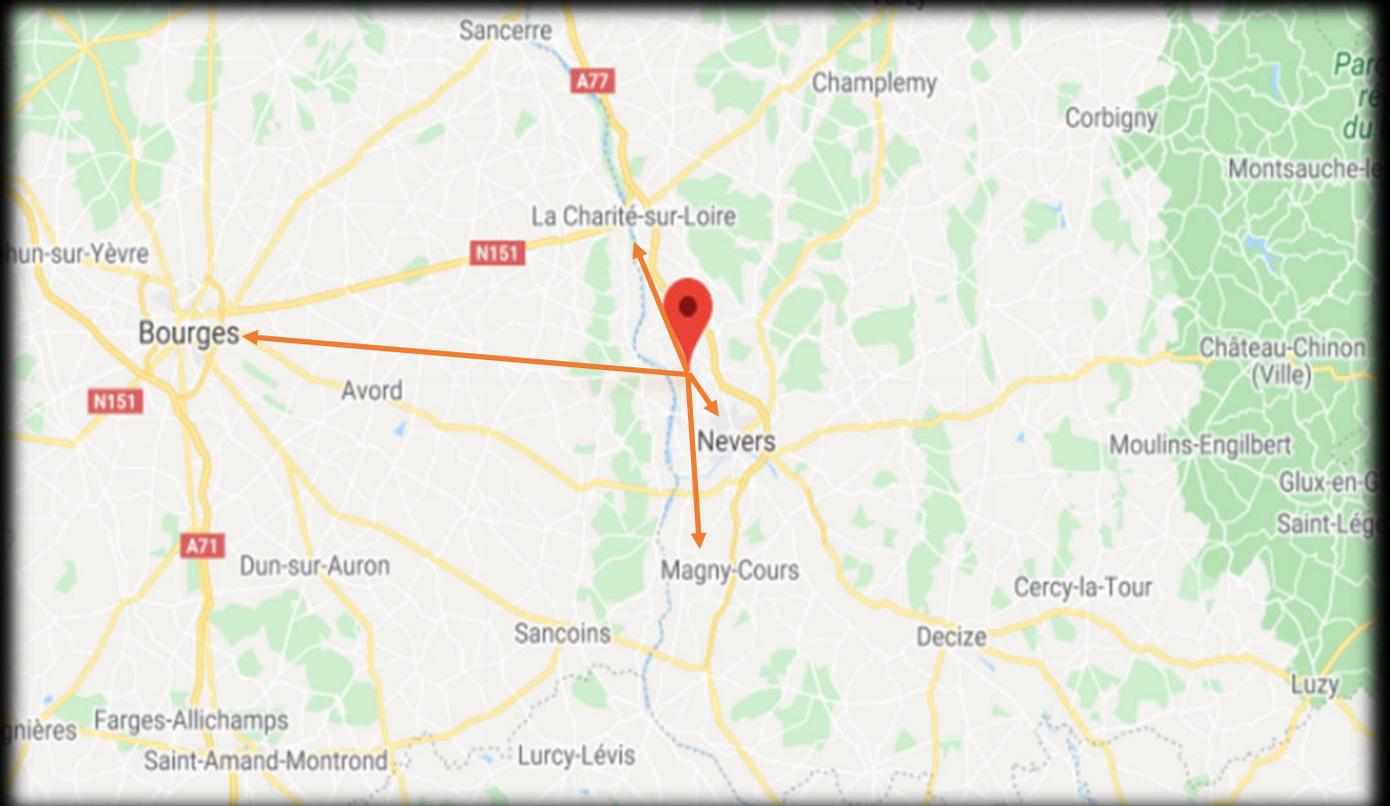
## DÉTAILS DU BIEN

<b>EXPOSITION</b>	SUD
<b>FACADE</b>	Crépi
<b>CHARPENTE</b>	Traditionnelle
<b>CHAUFFAGE</b>	Central (chaudière au gaz très économique de 2016) + Panneaux photovoltaïques
<b>COUVERTURES</b>	Tuiles mécaniques nettoyées
<b>SOLS</b>	Carrelage et parquet flottant
<b>OUVERTURES</b>	Double vitrage, volets électriques en Aluminium + fer- metures centralisées
<b>SÉCURITÉ</b>	Portail automatique
<b>AMÉNAGEMENTS</b>	Une terrasse store + Allée de stationnement
<b>TERRAIN</b>	1 030 m <sup>2</sup> clos, arboré et paysagé
<b>INTERNET</b>	Maison connectée au Haut-Débit et Fibre d'ici 2022
<b>LES PLUS</b>	Un jolie potager
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Grand sous-sol avec un garage une remise, une cave pour vos découvertes régionales et d'une grande chambre de 15 m<sup>2</sup> pour l'indépendance de votre adolescent.</li> </ul>

## LOCALISATION ET PLAN



**Une situation de premier choix !**





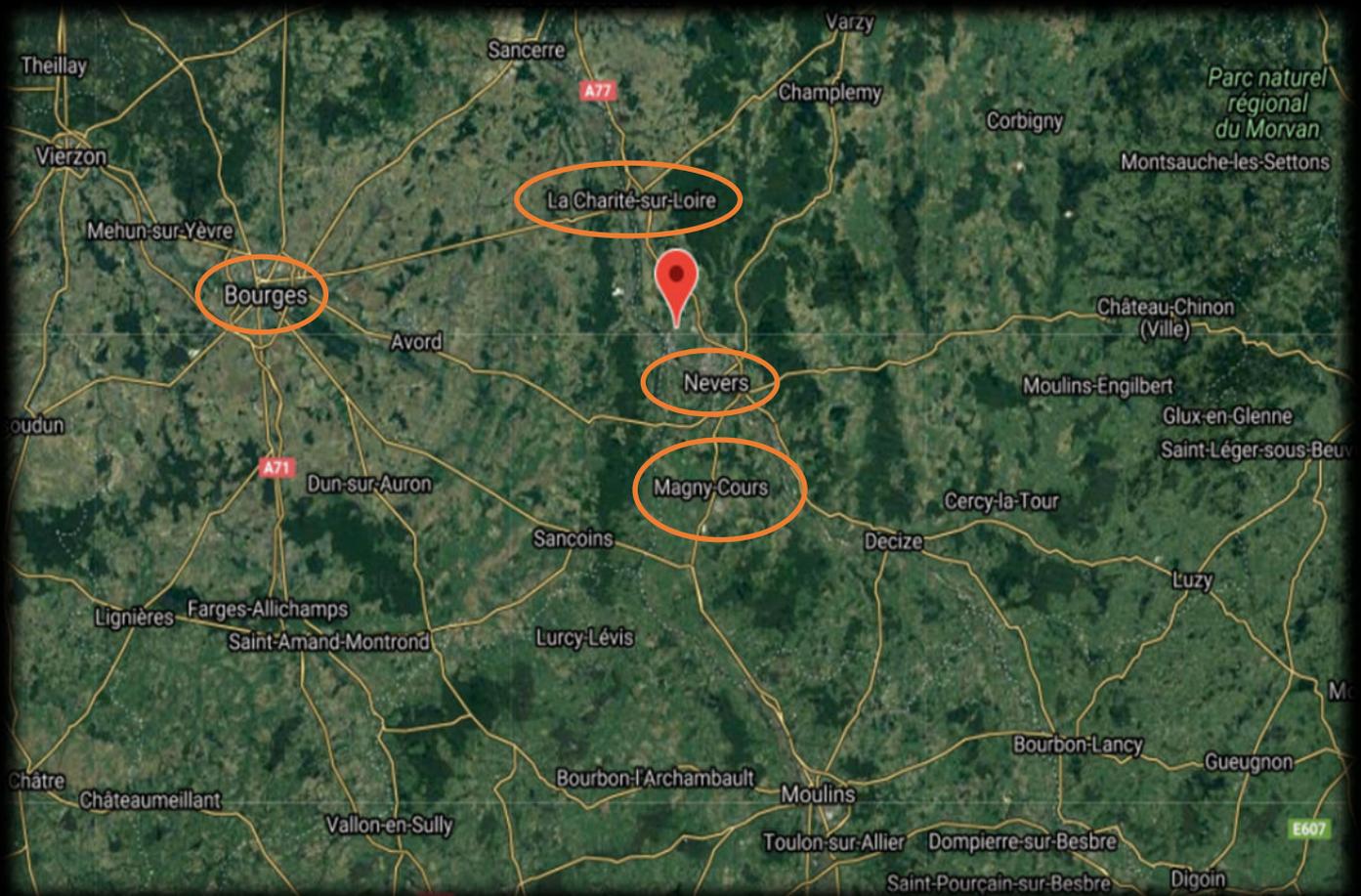
## VUE SATELLITE

15 Minutes de Nevers

18 Minutes de La Charité-Sur-Loire

30 minutes de Magny-Cours

1h10 minutes de Bourges



## COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

### Commerces

De proximité : Sur place  
Supermarché : Sur place  
Hypermarché : 6 Km  
Boulangerie : Sur place

### Transports

Aéroports : Paris-Orly  
Gare : 10 Km  
Bus / Cars : Sur place  
Autoroute : A77 à 4 Km

### Services médicaux

Médecins : Sur place  
Pharmacie : Sur place  
Dentiste : Sur place  
Hôpital : 10 Km

### Écoles

Garderie, crèches : Sur place  
Maternelles : Sur place  
Primaires : Sur place  
Collège : 5 Km  
Lycée : 10 Km

### Loisirs et activités

- ◆ Nombreuses associations sportive ( Football, tennis de table , sport nature, majorettes...) et culturelles ( paroisse, chasse, aide à la personne, danse, maquette...).
- ◆ À Garchizy, la tradition dure depuis plus de 70 ans. Le dernier week-end de septembre, les habitants fêtent les vendanges. Plusieurs milliers de personnes se massent dans les rues pour participer à une des fêtes les plus importantes.

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LES EXTÉRIEURS

## LA MAISON



Découvrons à présent cette solide maison de construction traditionnelle édifée en 1975 offrant une surface habitable de 124 m<sup>2</sup> sur 1030 m<sup>2</sup> de bonheur !

Elle dispose d'un grand sous-sol avec un garage (avec une porte motorisée) d'une remise, d'une cave pour vos découvertes régionales et d'une grande chambre de 15 m<sup>2</sup> pour l'indépendance de votre adolescent ou de vos invités de passage dans cette belle région.



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

Esprit SudEst  
L'immobilier entre européens



**LES EXTÉRIEURS**

**LE JARDIN**



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

Esprit SudEst  
L'immobilier entre européens



LES EXTÉRIEURS

TERRASSE ET POTAGER



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## REZ-DE-CHAUSSÉE

## PIÈCE DE VIE



Le rez-de-chaussée est composé d'une entrée, d'une grande pièce de vie de 30 m<sup>2</sup> avec un salon et salle à manger et de l'incontournable cheminée pour de belles flambées.  
La cuisine de 12,20 m<sup>2</sup> est parfaitement équipée avec meubles et électroménager et donne directement sur la terrasse (avec son store).



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**REZ-DE-CHAUSSÉE**

**SALON**



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**REZ-DE-CHAUSSÉE**

**CUISINE**



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## REZ-DE-CHAUSSÉE

## ESPACE NUIT



L'espace nuit dévoile une chambre de 14,50 m<sup>2</sup> avec dressing, une salle de bain aménagée de 5,90 m<sup>2</sup> et d'un WC de 1,20 m<sup>2</sup>.



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



## ÉTAGE

## PALLIER



Au niveau supérieur, vous disposerez de 3 chambres confortables (14,40 m<sup>2</sup>-8,20 m<sup>2</sup>- 8,20 m<sup>2</sup>) avec 2 placards en rampants dans 2 chambres enfin, un palier de 3 m<sup>2</sup> (avec fonction bureau) et une jolie salle d'eau de 4 m<sup>2</sup> complètent ce niveau.



Esprit SudEst  
L'immobilier entre européens



L'ÉTAGE

CHAMBRES



Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



L'ÉTAGE

CHAMBRE



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



En savoir plus sur la Région ?

Informations sur la commune :

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

Informations sur la région:

<https://www.bourgognefranche-comte.fr/>

Informations sur le département :

<https://nievre.fr/le-departement/la-nievre/>

