Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# LAPEYROUSE 142 000 €uros

C'est au calme, dans un charmant petit bourg et à l'abri des regards
que nous découvrons cette jolie maison de construction traditionnelle
très bien entretenue implantée sur un beau jardin de 2964 m²

**REF : 630340**

| | |
|---|---|
| **Type de bien :** | Maison |
| **Surface Habitable :** | 120 m² |
| **Surface Terrain :** | 2964 m² |
| **Nb de chambres :** | 3 |
| **Terrasse :** | Oui |
| **Les Plus :** | Deux garages |

## LOCALISATION

| | |
|---|---|
| **Département :** | Puy-de-Dôme |
| **Ville Proche :** | Saint Eloy les Mines |
| **Autoroute :** | A71 à 17 Km |
| **Aéroport :** | 85 Km |
| **Gare :** | 8 Km |

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

*Lapeyrouse est une commune française située dans le département du Puy-de-Dôme, en région Auvergne-Rhône-Alpes. À proximité de la chaîne des Puys surplombant la vallée de la Sioule, entourée de forêts domaniales, Lapeyrouse est au centre des stations thermales d'Auvergne. Elle est desservie par des trains TER Auvergne-Rhône-Alpes reliant les gares de Montluçon et Commentry à l'ouest à Gannat et Clermont-Ferrand au sud-est, sur la ligne de Commentry à Gannat.*
*Les amoureux de la nature, pourront aisément se balader en découvrant une faune et une flore remarquable. Mais le pays des Combrailles, c'est aussi une région chargée d'histoire et de spécificités artisanales. Au grès de votre visite vous pourrez pénétrer au cœur des Combrailles avec ses châteaux, ses églises, ses poteries, se produits régionaux.*

*C'est au calme, dans un charmant petit bourg et à l'abri des regards que nous découvrons cette charmante maison de construction traditionnelle très bien entretenue d'une surface habitable de 120 m².*

*C'est l'été, il fait beau et nous découvrons avec plaisir ce grand jardin entièrement plat, arboré et paysagé d'une surface de 2964 m². Ici et là, un potager BIO pour vos légumes frais, un verger pour les gourmands, un puits pour arroser les fleurs du jardin, une réserve d'eau de 4000 litres, une terrasse avec pergola pour des déjeuners champêtres, des espaces engazonnés pour les enfants, décidément rien ne manque…*
*Pour votre automobile, un garage extérieur de 18 m² est aussi disponible ainsi qu'une cuisine d'été bien pratique modulable à souhait.*

*Cette solide construction traditionnelle édifiée initialement en 1949 vous propose au rez-de-chaussée :*
*Une belle pièce de vie de 36 m² avec un salon et une salle à manger avec poutres apparentes et une belle hauteur sous plafond de 3,20 mètres. Vous apprécierez en hiver la douceur de la cheminée avec insert (avec récupérateur de chaleur) pour vos veillées familiales.*
*La cuisine de 14,40 m² est entièrement équipée avec meubles et électroménager.*

*L'espace nuit dévoile une grande chambre de 16,40 m² avec dressing et une salle d'eau de 5,88 m² entièrement aménagée avec douche à l'Italienne et radiateur sèche serviettes. Les WC sont indépendants.*

*Au niveau supérieur, vous découvrirez une grande mezzanine (ou chambre) de 31 m² avec de nombreux placards, une chambres de 17 m² avec placards, puis une salle d'eau avec WC. La charpente est traditionnelle et apparente.*

*Côté technique : Les ouvertures sont en double vitrage en bois. La charpente est traditionnelle et la couverture en tuiles mécaniques. La façade a été refaite en 2013. Le chauffage est assuré par une chaudière au fuel (récente avec une cuve de 2000 litres ), les sols sont en carrelage et parquets.*
*L'assainissement est au tout à l'égout et la maison est connectée pour vos loisirs et le télétravail.*

*Côté loisirs : A 400 mètres d'un plan d'eau et de loisirs, pêche, VTT, nombreuses randonnées pour toute la famille.*
*Proches des volcans d'Auvergne et traversées par les Gorges de la Sioule, ce bout du Puy-de-Dôme à la géographie atypique vous amène vers une Auvergne plus intime et secrète.*

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# DÉTAILS DU BIEN

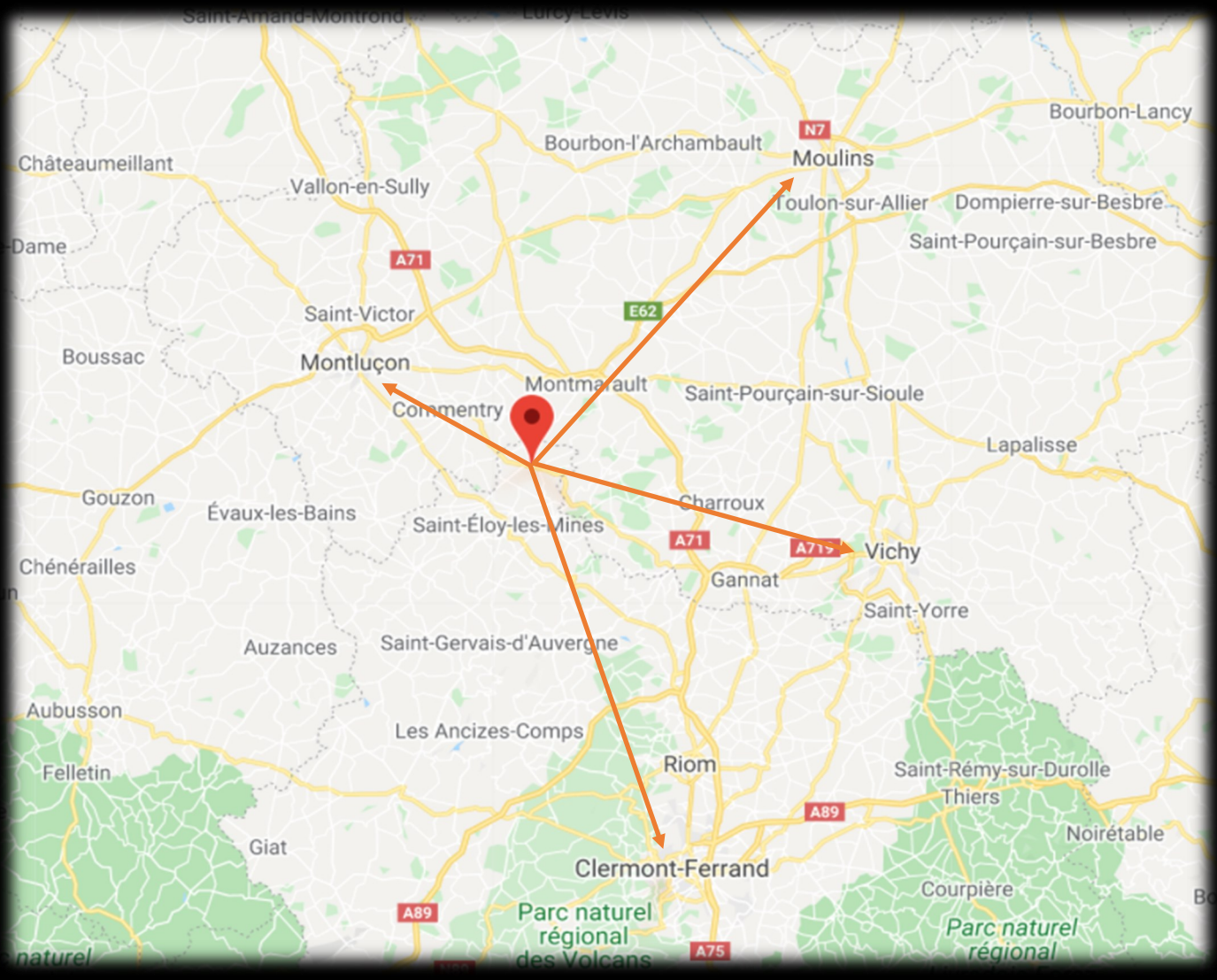
| | |
|---|---|
| **EXPOSITION** | Est-Ouest |
| **CHARPENTE** | Traditionnelle |
| **FACADE** | Crépi refaite en 2013 |
| **COUVERTURE** | Tuiles Mécaniques |
| **OUVERTURES** | Double vitrage Bois |
| **CHAUFFAGE** | Chaudière au fuel |
| **SOL** | Carrelage et Parquet |
| **CHEMINÉE** | Oui avec insert et récupérateur de chaleur |
| **TERRAIN** | Terrain de 2964 m² plat et arboré |
| **AMÉNAGEMENT TERRAIN** | Un potager, un verger, un puit<br>et des espaces engazonnés |
| **TERRASSE** | Une belle terrasse avec pergola |
| **INTERNET** | Maison connectée au Haut-Débit |
| **LES PLUS** | Garage extérieur de 18 m² et une cuisine d'été |
| **OBSERVATIONS** | ♦ Une réserve d'eau de 4000 litres et une chaudière au fuel récente avec cuve de 2000 litres<br>♦ L'assainissement est au tout à l'égout<br>♦ La maison se situe à 400 mètres d'un plan d'eau |

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# LOCALISATION ET PLAN

| | |
|---|---|
| 30 Km de Montluçon | 60 Km de Moulins |
| 60 Km de Vichy | 90 Km de Clermont-Ferrand |

## Une situation de premier choix !



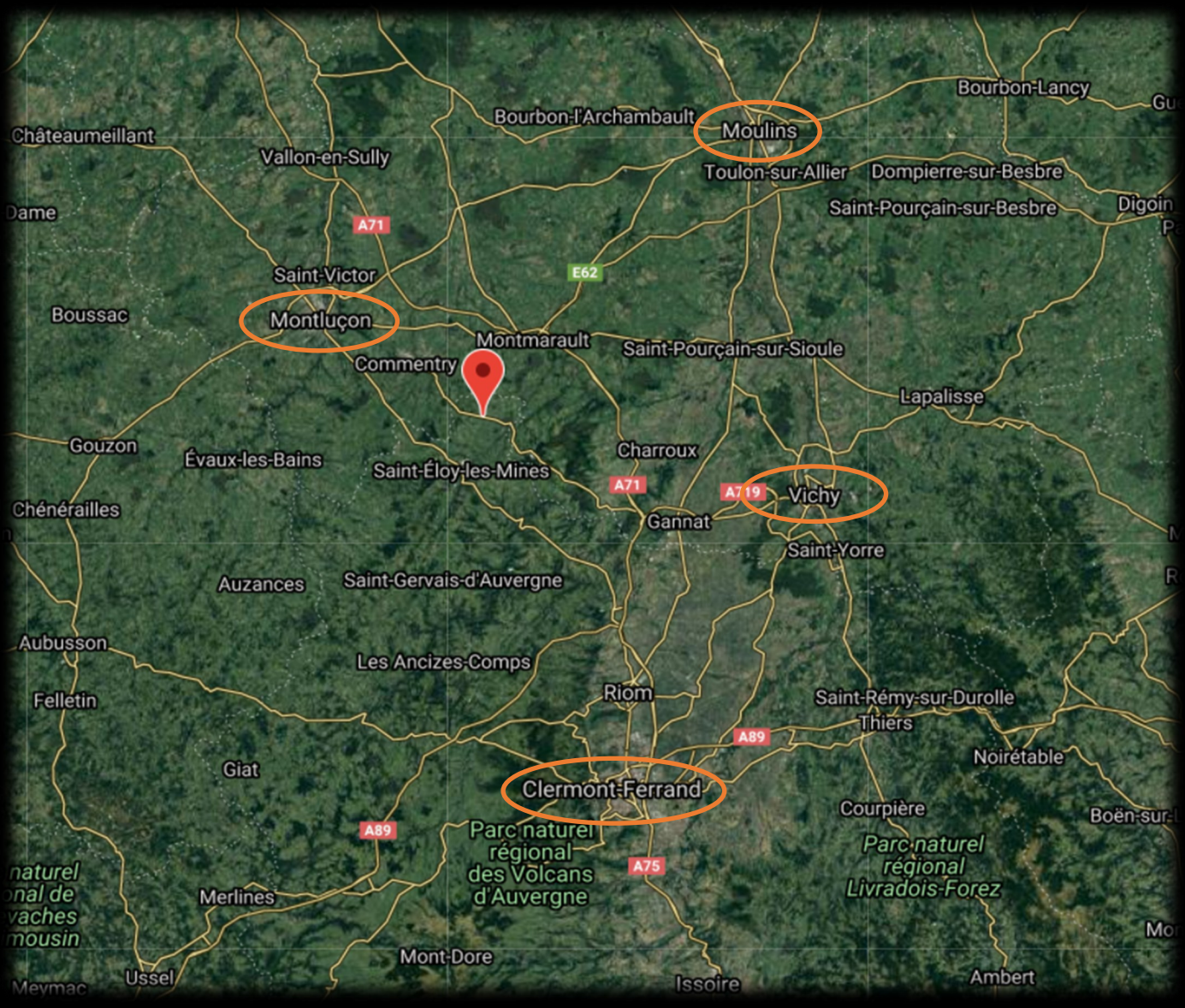

WWW.ESPRITSUDEST.COM

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

# VUE SATELLITE

| | |
|---|---|
| 32 Minutes de Montluçon | 55 Minutes de Moulins |
| 57 minutes de Vichy | 1 Heure de Clermont-Ferrand |




WWW.ESPRITSUDEST.COM

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

## Commerces

| | |
|---|---|
| De proximité : | Sur place |
| Supermarché : | 8 Km |
| Hypermarché : | 15 Km |
| Boulangerie : | Sur place |

## Transports

| | |
|---|---|
| Aéroports : | 85 Km |
| Gare : | 8 Km |
| Bus / Cars : | Sur place |
| Autoroute : | A71 à 17 Km |

## Services médicaux

| | |
|---|---|
| Médecins : | 8 Km |
| Pharmacie : | 8 Km |
| Dentiste : | 8 Km |
| Hôpital : | 35 Km |

## Écoles

| | |
|---|---|
| Garderie, crèches : | Sur place |
| Maternelles : | Sur place |
| Primaires : | Sur place |
| Collège : | 15 Km |
| Lycée : | 15 Km |

## Loisirs et activités

- A 400 mètres d'un plan d'eau et de loisirs, pêche, VTT, nombreuses randonnées pour toute la famille.
- Proches des volcans d'Auvergne et traversées par les Gorges de la Sioule, ce bout du Puy-de-Dôme à la géographie atypique vous amène vers une Auvergne plus intime et secrète.
- Depuis des décennies, l'élevage constitue la principale activité agricole. Cette tradition se perpétue de nos jours. A son charme de commune rurale, Lapeyrouse ajoute aujourd'hui celui des activités de loisirs.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# DESCRIPTIF DU BIEN

| REZ-DE-CHAUSSÉE | |
|---|---|
| **PIÈCE DE VIE** | Une belle pièce de vie de 36 m² avec un salon et une salle à manger , une cheminée insert, et 3.20 m de hauteur sous plafond avec poutres apparentes |
| **CUISINE** | La cuisine de 14,40 m² est entièrement équipée avec meubles et électroménager |
| **CHAMBRE** | Une grande chambre de 16,40 m² avec dressing |
| **SALLE D'EAU / WC** | Une salle d'eau de 5,88 m² entièrement aménagée Les WC sont indépendants |

| 1er ÉTAGE | |
|---|---|
| **MEZZANINE** | Une grande mezzanine (ou chambre) de 31 m² avec de nombreux placards |
| **CHAMBRE** | Une chambres de 17 m² avec placards |
| **SALLE D'EAU** | Une salle d'eau avec WC |

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# LA MAISON

C’est au calme, dans un charmant petit bourg et à l’abri des regards
que nous découvrons cette charmante maison de construction traditionnelle
très bien entretenue d’une surface habitable de 120 m².

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# LA MAISON JARDIN

C’est l’été, il fait beau et nous découvrons avec plaisir ce grand jardin entièrement plat, arboré et paysagé d’une surface de 2964 m².

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

## LA MAISON

## JARDIN

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# LA MAISON AMÉNAGEMENTS JARDIN

Ici et là, un potager BIO pour vos légumes frais, un verger pour les gourmands, un puits pour arroser les fleurs du jardin, une réserve d'eau de 4000 litres, des espaces engazonnés pour les enfants, un garage extérieur de 18 m² ...

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# LA MAISON

# PERGOLA

Pour compléter une cuisine d'été ainsi qu'une terrasse avec pergola
pour des déjeuners champêtres

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# LA MAISON

## PIÈCE DE VIE

Une belle pièce de vie de 36 m² avec un salon et une salle à manger avec poutres apparentes et une belle hauteur sous plafond de 3,20 mètres.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# LA MAISON

## PIÈCE DE VIE

Vous apprécierez en hiver la douceur de la cheminée avec insert (avec récupérateur de chaleur) pour vos veillées familiales.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# LA MAISON

## CUISINE

La cuisine de 14,40 m² est entièrement équipée avec meubles et électroménager.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

## LA MAISON

## CHAMBRE RDC

L’espace nuit dévoile une grande chambre de 16,40 m² avec dressing.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# LA MAISON

## SALLE D'EAU

Et une salle d'eau de 5,88 m² entièrement aménagée avec douche à l'Italienne et radiateur sèche serviettes. Les WC sont indépendants.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

# LA MAISON

## CHAMBRES ETAGE

Au niveau supérieur, vous découvrirez une grande mezzanine (ou chambre) de 31 m²
avec de nombreux placards, une chambres de 17 m² avec placards,
puis une salle d'eau avec WC

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Informations sur la commune :
https://www.sancy.com/destination/toutes-les-communes/la-bourboule/

Informations sur le département :
http://63lapeyrouse.free.fr/