

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## SAINT-POURÇAIN-SUR-SIOULE

## 252 500 €uros

Dans un quartier calme, de nombreuses possibilités d'exploitation pour cette grande maison traditionnelle de 205 m<sup>2</sup> avec 2 appartements, implantée sur 7218 m<sup>2</sup> de terrain dont 4000 m<sup>2</sup> restent constructibles !



REF : 630343

Type de bien : Maison

Surface Habitable : 205 m<sup>2</sup>

Surface Terrain : 7218 m<sup>2</sup>

Nb de chambres : 4

Véranda : Chauffée de 25 m<sup>2</sup>

Les Plus : Grand sous-sol



LOCALISATION

Département : L'Allier

Ville Proche : Vichy à 25 Km

Autoroute : A 71 à 25 Km

Aéroport : Clermont-Ferrand 60 Km

Gare : 25 Km

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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

Saint-Pourçain-sur-Sioule est une commune française située dans le département de l'Allier, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Au centre du département de l'Allier, la commune est située au nord de la Limagne bourbonnaise, à 30 km au sud de Moulins, à 22 km de Vichy, à 23 km de Gannat, à 50 km à l'est de Montluçon et à 60 km de Clermont-Ferrand. Dans la continuité de l'Île de la Ronde, à laquelle elle est reliée par une passerelle, découvrez un second poumon vert pour Saint Pourçain : l'Île des Loisirs, une vaste parcelle de 40 hectares, sur le site des Cordeliers, un authentique « espace nature » : sa promenade des bords de Sioule (qui s'étend, sur sa totalité, sur près de 3,5 kilomètres), jalonnée de bancs et d'espaces pique-nique, idéale pour les balades en famille, est plébiscitée chaque fin de semaine, sans oublier les sportifs qui viennent y courir en toute tranquillité.



Dans un quartier très calme, à proximité de tous les commerces, commodités et écoles pour vos enfants, nous vous proposons cette grande maison traditionnelle d'une surface habitable de 205 m<sup>2</sup>.

Elle est implantée sur un grand terrain de 7218 m<sup>2</sup> dont 4000 m<sup>2</sup> restent constructibles. Une belle allée goudronnée et arborée (d'arbres fruitiers pour les gourmands et vos confitures), nous mène vers le parking de stationnement.

Edifiée sur 3 niveaux en 1960, la maison propose un grand sous-sol comprenant 2 garages de 38 m<sup>2</sup> et 33 m<sup>2</sup>, un atelier de 12,30 m<sup>2</sup> pour les bricoleurs, la chaufferie, une grande cave de 18,40 m<sup>2</sup> et un cellier de 11 m<sup>2</sup> pour stocker vos réserves.

Le niveau supérieur propose un appartement indépendant et demande quelques rafraichissement afin de le mettre à votre goût. Il dévoile un salon de 13 m<sup>2</sup>, une salle à manger de 13,30 m<sup>2</sup> et une cuisine aménagée de 16,60 m<sup>2</sup>.

Véritable pièce de vie, une grande véranda de 25 m<sup>2</sup> chauffée offre un accès vers l'extérieur.

L'espace nuit propose 2 belles chambres (17,50 m<sup>2</sup>-15,40 m<sup>2</sup>), une salle de bains de 5,20 m<sup>2</sup>, un dressing de 3,90 m<sup>2</sup> et un WC indépendant.

Au 1er étage, vous découvrirez un second appartement entièrement refait à neuf en 2013.

La pièce de vie de 26 m<sup>2</sup> est très lumineuse et la cuisine de 12,50 m<sup>2</sup>, moderne et parfaitement équipée.

L'espace nuit propose 2 chambres de 17,60 m<sup>2</sup> et 11,90 m<sup>2</sup>, une salle d'eau de 5,10 m<sup>2</sup>, un WC de 2,40 m<sup>2</sup> et un dressing dans le couloir de 7 m<sup>2</sup>.

Notons également que les deux appartement peuvent être facilement communicants.

Côté technique : La charpente est traditionnelle et la couverture en tuiles mécaniques. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur avec une chaudière au fuel. Les ouvertures sont en bois avec le double vitrage. L'exposition est maximale du levant au couchant. Les sols sont en carrelage et parquets. Assainissement par le tout à l'égout.

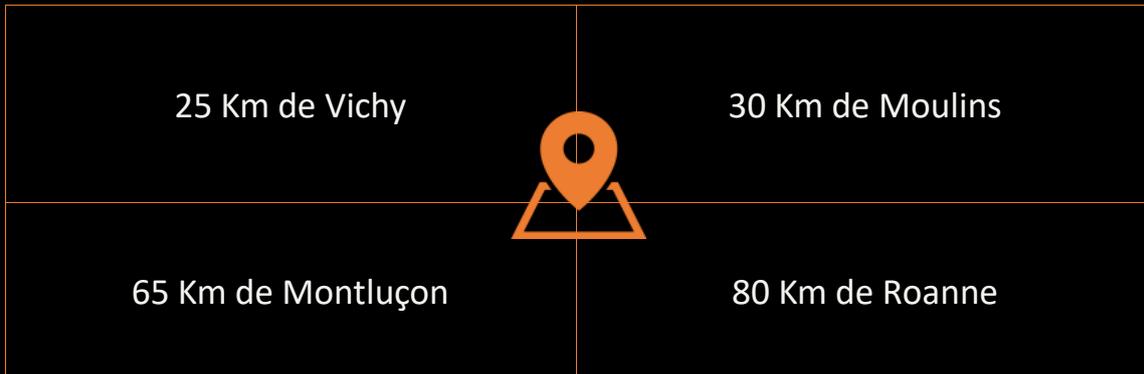
Côté pratique : la maison est connectée à la fibre pour vos loisirs et le télétravail.



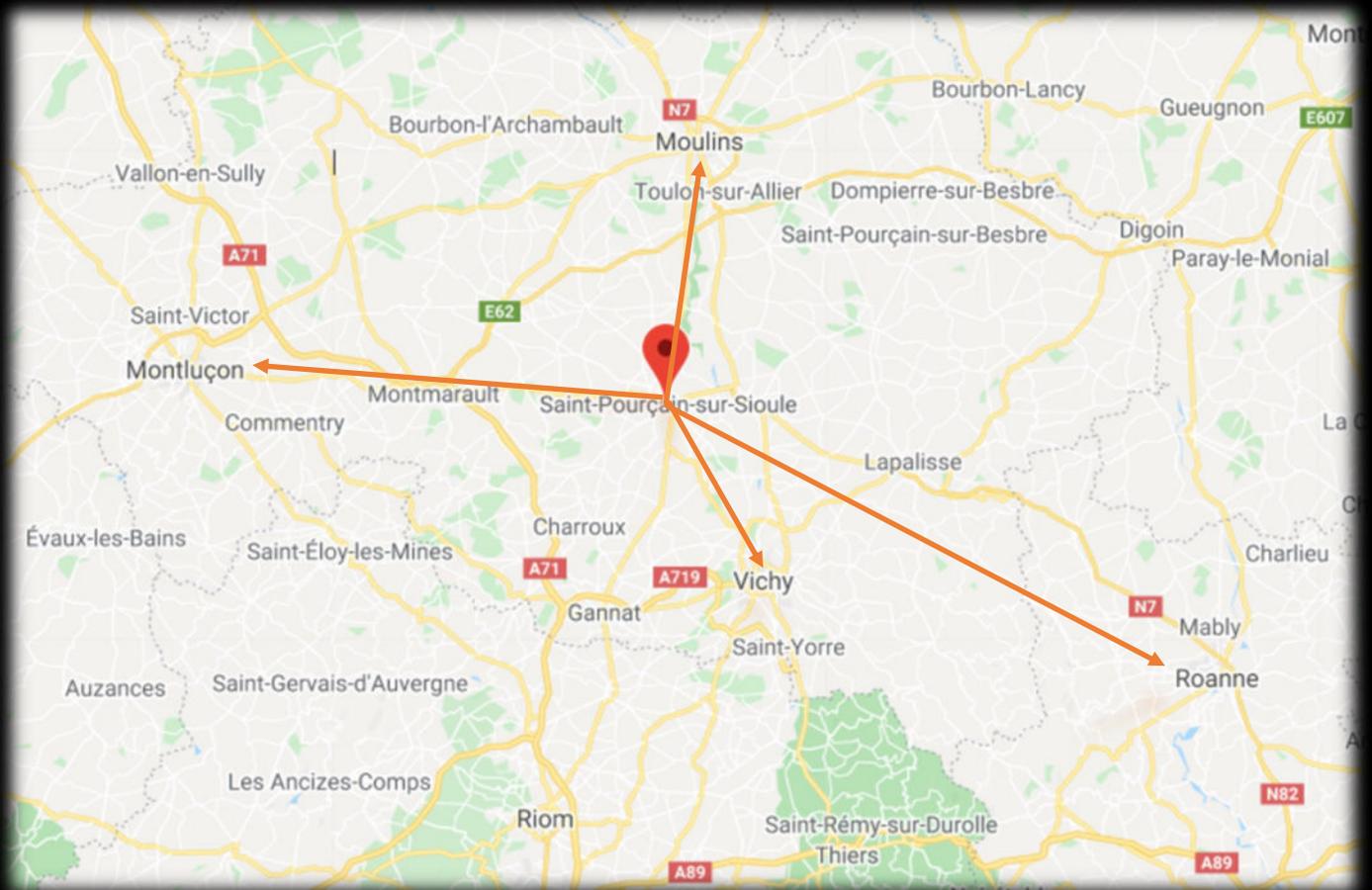
## DÉTAILS DU BIEN

<b>EXPOSITION</b>	EST-OUEST
<b>CHARPENTE</b>	Traditionnelle
<b>FACADE</b>	Crépi
<b>COUVERTURE</b>	Tuiles Mécaniques
<b>OUVERTURES</b>	Double vitrage Bois
<b>CHAUFFAGE</b>	Pompe à chaleur avec chaudière au fuel
<b>SOLS</b>	Carrelage et Parquet
<b>TERRAIN</b>	Terrain de 7218 m <sup>2</sup>
<b>STATIONNEMENT</b>	Grand sous-sol comprenant deux garage de 38 m <sup>2</sup> et 33 m <sup>2</sup> + un parking de stationnement
<b>TERRASSES / VÉRANDAS</b>	Une grande véranda de 25 m <sup>2</sup> chauffée avec accès vers l'extérieur
<b>ATELIER</b>	Grand sous-sol avec atelier de 12.30 m <sup>2</sup> pour les bricoleurs
<b>INTERNET</b>	Maison connectée à la FIBRE
<b>LES PLUS</b>	Deux appartement distincts entre RDC et première étage
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Terrain joliment arboré avec des arbres fruitiers et 4000 m<sup>2</sup> encore constructible</li><li>◆ Le sous-sol propose également un cave de 18.4 m<sup>2</sup>, et un cellier de 11 m<sup>2</sup> pour vos réserves.</li><li>◆ Appartement du 1er refait à neuf en 2013</li></ul>

## LOCALISATION ET PLAN

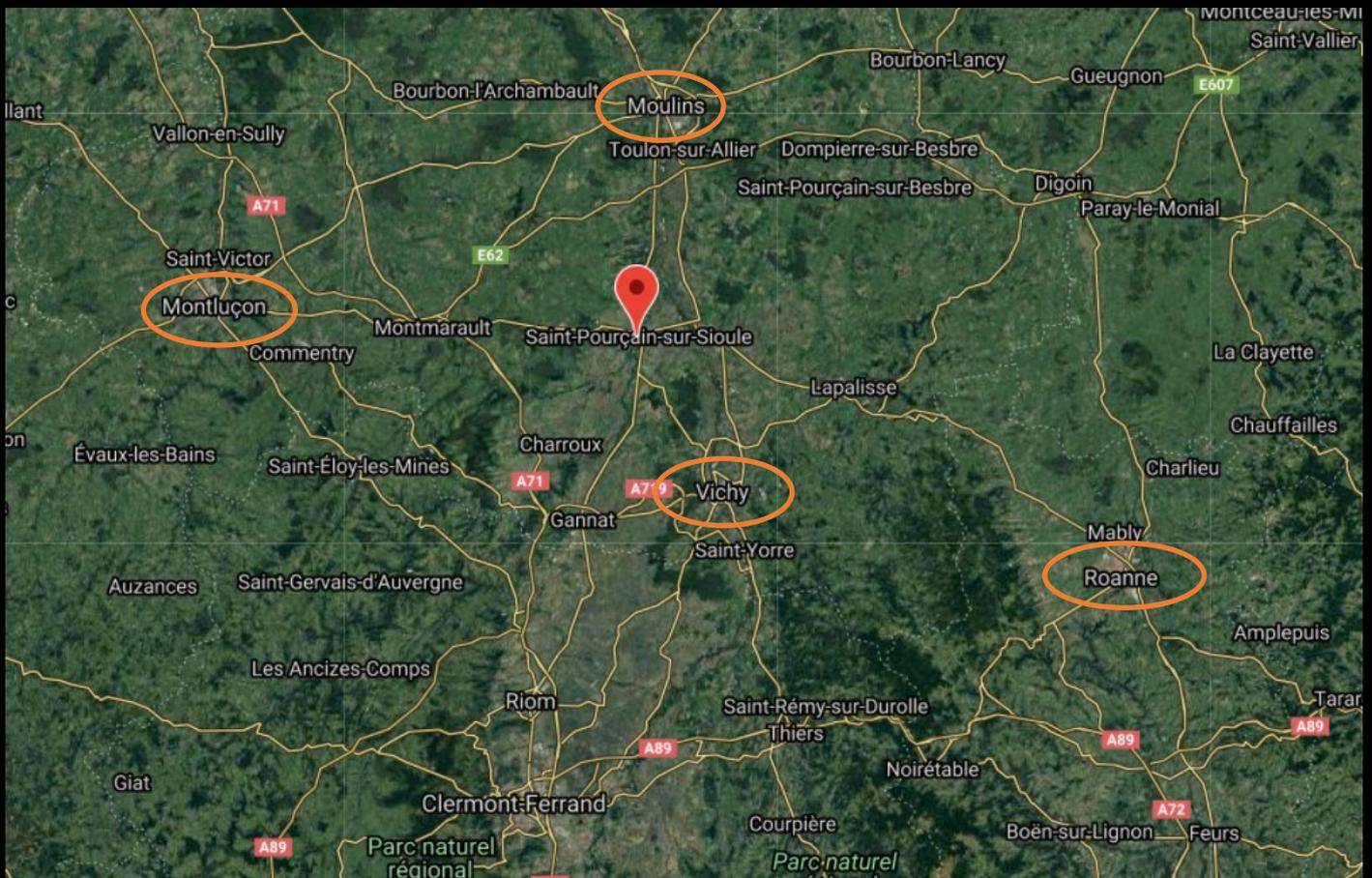


Une situation de premier choix !



## VUE SATELLITE

30 Minutes de Vichy		35 Minutes de Moulins
50 Minutes de Montluçon		1 Heure 10 Minutes de Roanne



## COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

### Commerces

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

### Transports

Aéroport : 60 Km  
Gare : 25 Km  
Bus / Cars : Sur place  
Autoroute : A 71 à 25 Km

### Services médicaux

Médecins : Sur place  
Pharmacie : Sur place  
Dentiste : Sur place  
Hôpital : 25 Km

### Écoles

Garderie, crèches : Sur place  
Maternelles : Sur place  
Primaires : Sur place  
Collège : Sur place  
Lycée : Sur place

### Loisirs et activités

- ◆ Côté sportif : vous retrouvez plusieurs associations et activités (Arts martiaux, Athlétisme, Escrime, Golf, Sports Collectifs, Danse, tir, cyclisme...)
- ◆ Côté culturel : Saint-Pourçain-sur-Sioule propose un Théâtre, une programmation culturelle, des musées, une université indépendante, une salle d'art et médias et une bibliothèque.
- ◆ Trois festivités importantes annuelles, centrées sur la vigne et le vin, marquent l'animation de la cité : le Printemps du Saint Pourçain, en avril, puis surtout le Festival Viticole et Gourmand qui s'étend sur une douzaine de jours au mois d'août.
- ◆ En plus tous les 2 ans, St Pourçain accueille Photosynthèse, le Festival européen de la photographie nature.

## DESCRIPTIF DU BIEN

<b>REZ-DE-CHAUSSÉE - Premier Appartement (à rafraichir)</b>	
<b>SALON</b>	Un salon de 13 m <sup>2</sup>
<b>SALLE A MANGER</b>	Une salle à manger de 13,30 m <sup>2</sup>
<b>CUISINE</b>	Une cuisine aménagée de 16,60 m <sup>2</sup>
<b>VÉRANDA</b>	Une grande véranda de 25 m <sup>2</sup> chauffée
<b>CHAMBRES / DRESSING</b>	Deux belles chambres (17,50 m <sup>2</sup> -15,40 m <sup>2</sup> ) + un dressing de 3.90 m <sup>2</sup>
<b>SALLE DE BAIN / WC</b>	Une salle de bain de 5.20 m <sup>2</sup> + Un WC indépendant

<b>1<sup>er</sup> ETAGE - Second Appartement (refait à neuf en 2013)</b>	
<b>PIÈCE DE VIE</b>	Pièce de vie de 26 m <sup>2</sup> très lumineuse
<b>CUISINE</b>	la cuisine de 12,50 m <sup>2</sup> , moderne et parfaitement équipée
<b>CHAMBRES / DRESSING</b>	Deux chambres de 17,60 m <sup>2</sup> et 11,90 m <sup>2</sup> + un dressing couloir de 7 m <sup>2</sup>
<b>SALLE D'EAU / WC</b>	Une salle d'eau de 5,10 m <sup>2</sup> + un WC de 2,40 m <sup>2</sup>

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**LA MAISON**

**EXTÉRIEUR**



Dans un quartier très calme, à proximité de tous les commerces et commodités, nous vous proposons cette grande maison traditionnelle d'une surface de 205 m<sup>2</sup>.



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



Elle est implantée sur un grand terrain de 7218 m<sup>2</sup> dont 4000 m<sup>2</sup> restent constructibles.  
Une belle allée goudronnée et arborée (d'arbres fruitiers pour les gourmands et vos confitures), nous mène vers le parking de stationnement.



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**1<sup>ER</sup> APPARTEMENT**

**VÉRANDA**



Véritable pièce de vie, une grande véranda de 25 m<sup>2</sup> chauffée offre un accès vers l'extérieur.



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**1<sup>ER</sup> APPARTEMENT**

**CUISINE**



Dans cet appartement indépendant se trouvent  
un salon de 13 m<sup>2</sup>, une salle à manger de 13,30 m<sup>2</sup>  
et une cuisine aménagée de 16,60 m<sup>2</sup>.

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**1<sup>ER</sup> APPARTEMENT**

**CHAMBRES**



L'espace nuit propose 2 belles chambres (17,50 m<sup>2</sup>-15,40 m<sup>2</sup>)  
Et un dressing de 3,90 m<sup>2</sup>



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**1<sup>ER</sup> APPARTEMENT**

**SALLE DE BAIN**



A cet étage vous disposerez également d'une salle de bain de 5,20 m<sup>2</sup>.

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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**2<sup>EME</sup> APPARTEMENT**

**PIÈCE DE VIE**



Au 1er étage, vous découvrirez un second appartement refait à neuf en 2013.

Ici la pièce de vie de 26 m<sup>2</sup>.



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**2<sup>EME</sup> APPARTEMENT**

**CUISINE**



La cuisine de 12,50 m<sup>2</sup>, moderne et parfaitement équipée.

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



2<sup>EME</sup> APPARTEMENT

CHAMBRES



L'espace nuit propose 2 chambres de 17,60 m<sup>2</sup> et 11,90 m<sup>2</sup>.



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**2<sup>EME</sup> APPARTEMENT**

**SALLE D'EAU**



Pour finir une salle d'eau de 5,10 m<sup>2</sup>, un WC de 2,40 m<sup>2</sup>  
et un dressing dans le couloir de 7 m<sup>2</sup>.

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

Informations sur la commune :  
<http://www.ville-saint-pourcain-sur-sioule.com/>

Informations sur le département :  
<https://www.allier.fr/>

