Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

VARZY

252 500 €uros

A 2 heures de Paris, de nombreuses possibilités d'exploitation pour cette grande maison de caractère de 300 m² avec de nombreuses dépendances, implantée sur une parcelle de 1000 m² !

REF : 630357

Type de bien :	Maison
Surface Habitable :	300 m²
Surface Terrain :	1 000 m²
Nb de chambres :	3
Terrasse :	Cour de 400 m²
Les Plus :	Dépendances

LOCALISATION

Département :	Nièvre
Ville Proche :	Clamecy à 16 Km
Autoroute :	A 77 à 40 Km
Aéroport :	Orly à 2 Heures
Gare :	16 Km

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

V

Varzy est une commune française située dans le département de la Nièvre, en région Bourgogne-Franche-Comté.
Située dans le nord de la Nièvre dans le canton de Clamecy, Varzy se trouve à mi-chemin
entre Nevers, préfecture de la Nièvre, à 50 km par la départementale D 977, et Auxerre, préfecture de l'Yonne.
De nombreuses manifestations locales sont organisées sur le territoire tout au long de l'année.
Brocantes, visites guidées, festivals, concerts, marchés, expositions peintures, c'est une petite commune où il fait bon vivre.

C'est au cœur du centre-ville avec tous les commerces, commodités et écoles pour vos enfants, que nous découvrons cette grande maison de caractère édifiée en 1790.

Elle est implantée sur une parcelle de 1000 m² et comprends plus de 100 m² de dépendances et annexes modulables selon vos passions :

Un garage de 60 m² pour 3 à 4 voitures, deux grandes caves (60 m²-25 m²) pour conserver vos découvertes régionales, 250 m² de cour pavée et 400 m² de jardin. Une annexe de 59 m² propose une chaufferie, une salle d'eau, 2 WC ainsi que 2 pièces de 27 m² à l'étage.

Un cabinet médical avec une entrée de 8,40 m², une salle d'attente de 11,80 m² et une salle de consultation de 25 m².
Il sera idéal pour une profession libérale ou pour votre bureau en télétravail.

L'habitation principale propose au rez-de-chaussée une grande entrée de 14 m², un salon de 24 m² avec une cheminée et une superbe salle à manger de 40 m². La cuisine de 11 m² est aménagée.

A l'étage, un palier de 8,30 m² dessert 3 grandes chambres (24 m²-17,30 m²-11,40 m²), un bureau de 12,50 m², une salle de bains de 8,20 m² et un WC.

<u>Côté technique :</u> La structure est en pierres du pays, la couverture en tuiles de Bourgogne. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur Air-Eau plus une chaudière au fuel. Les ouvertures sont en double vitrage PVC anti effraction.
Très belle exposition (Est-Ouest) pour du soleil du levant au couchant. La maison est connectée pour vos loisirs et le télétravail.

<u>Côté loisirs :</u> Randonnées équestres et pédestres, piscine à 16 Km, associations sportives et culturelles, tennis, golf à Sancerre à 40 Km, activités nautiques, tous sports et loisirs à quelques pas !

Bienvenue en région Bourgogne-Franche-Comté !

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

DÉTAILS DU BIEN

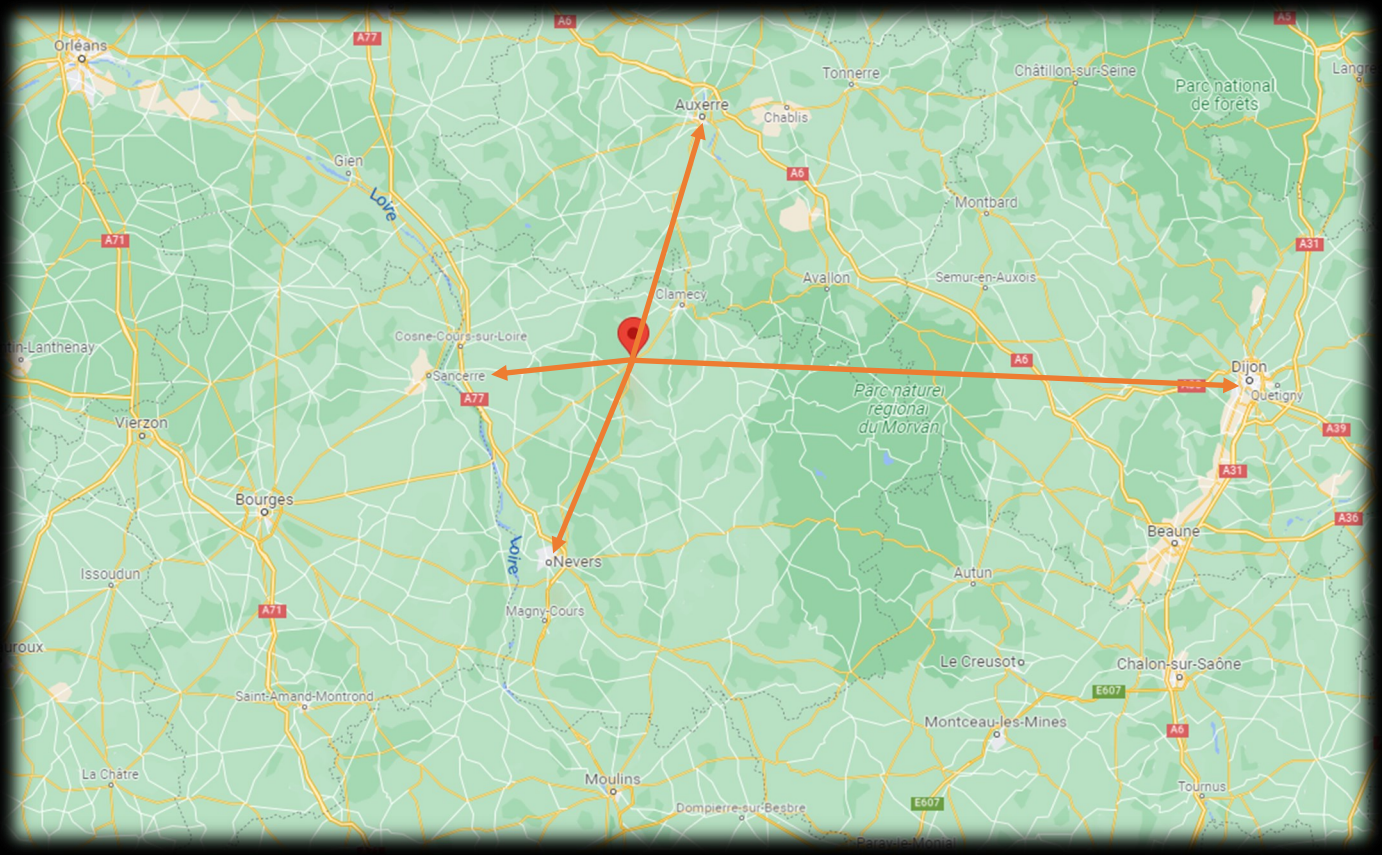
EXPOSITION	EST-OUEST
CHARPENTE	Traditionnelle
FACADE	Crépi et Pierres du pays
COUVERTURE	Tuiles de Bourgogne
OUVERTURES	Double vitrage PVC anti effraction
CHAUFFAGE	Une pompe à chaleur Air-Eau plus une chaudière au fuel
CHEMINÉE	Une cheminée
SOL	Carrelage et parquet
TERRAIN	Parcelle de 1000 m² dont 100 m² de dépendances
STATIONNEMENT	Un garage de 60 m² pour 3 à 4 voitures
CAVES	Deux grandes caves de 60 m² et 25 m²
ANNEXE	Une annexe de 59 m²
CABINET MEDICAL	Environ 45 m²
INTERNET	Maison connectée au Haut-Débit
LES PLUS	Les possibilités d'exploitations sont multiples
OBSERVATIONS	♦ Maison en cœur de centre-ville proche de tous commerces avec nombreux stationnement ! ♦ Terrain comprenant une cour pavée de 250 m² de cour pavée et 400 m² de jardin.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

LOCALISATION ET PLAN

50 Km de Sancerre	55 Km de Nevers
58 Km de Auxerre	160 Km de Dijon

Une situation de premier choix !

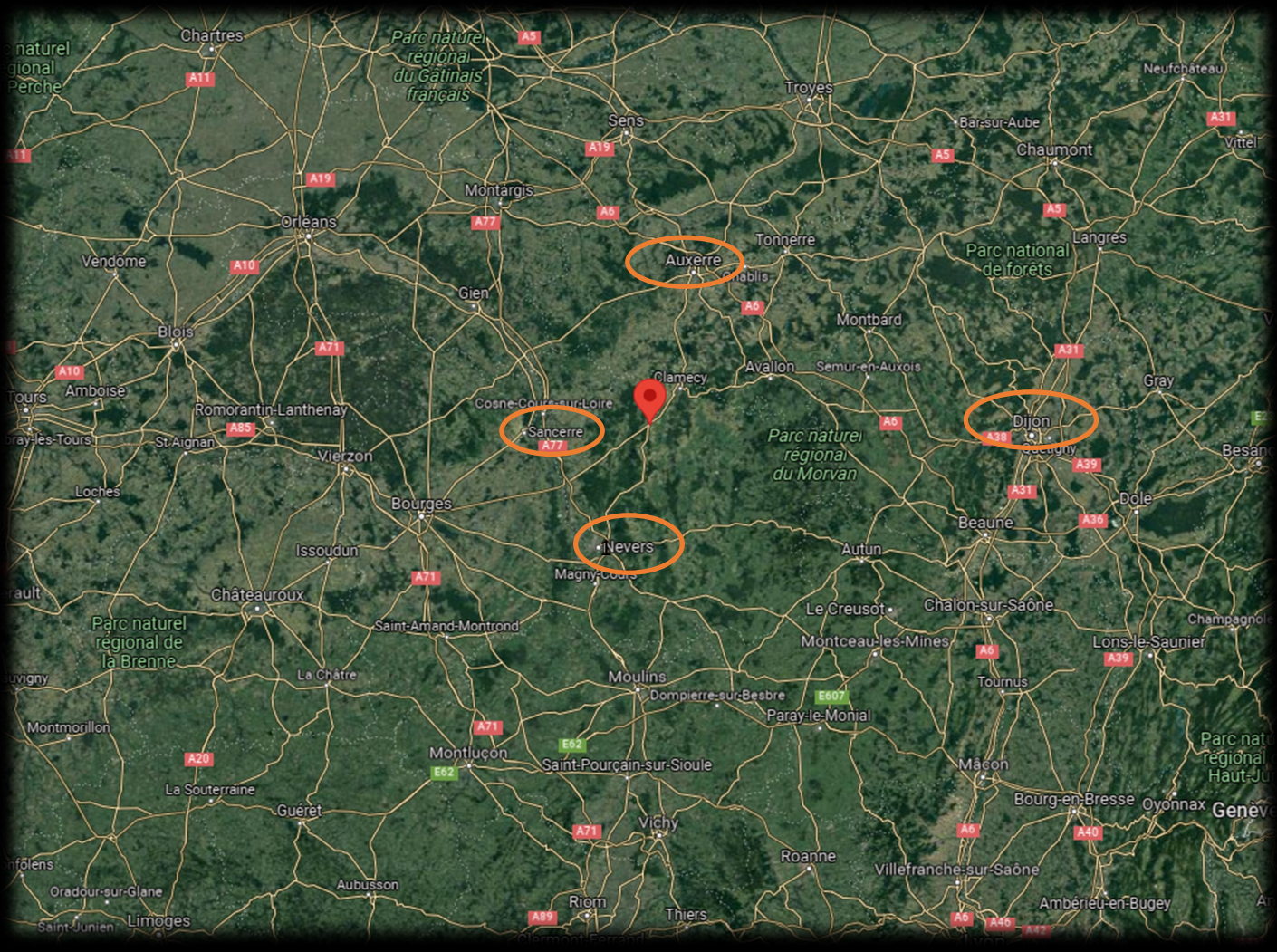


Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

VUE SATELLITE

45 Minutes de Sancerre	50 Minutes de Nevers
58 Minutes d'Auxerre	2 Heure de Dijon



WWW.ESPRITSUDEST.COM

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

Commerces

De proximité :	Sur place
Supermarché :	Sur place
Hypermarché :	16 Km
Boulangerie :	Sur place

Transports

Aéroports :	Orly à 2 Heures
Gare :	16 Km
Bus / Cars :	Sur place
Autoroute :	A 77 à 40 Km

Services médicaux

Médecins :	Sur place
Pharmacie :	Sur place
Dentiste :	16 Km
Hôpital :	16 Km

Écoles

Garderie, crèches :	Sur place
Maternelles :	Sur place
Primaires :	Sur place
Collège :	Sur place
Lycée :	16 Km

Loisirs et activités

- Randonnées équestres et pédestres, piscine à 16 Km, associations sportives et culturelles, tennis, golf à Sancerre à 40 Km, activités nautiques, tous sports et loisirs à quelques pas !
- Varzy, qui fut un lieu de pèlerinage au Moyen Âge, continue d'accueillir les pèlerins sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle. La chapelle Saint-Lazare, en pleine forêt, seul vestige de l'ancienne léproserie est à voir ainsi que son château trônant fièrement dans le village et ancienne résidence préféré des évêques d'Auxerre.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

DESCRIPTIF DES DÉPENDANCES

ANNEXE DE 59 M²	
CHAUFFERIE	Une chaufferie
SALLE D'EAU	Une salle d'eau
WC	Deux WC
PIÈCE MODULABLE	Deux pièce modulables à l'étage de 27 m²

CABINET MEDICAL 45 M²	
ENTRÉE	Une entrée de 8.40 m²
SALLE D'ATTENTE	Une salle d'attente de 11.80 m²
SALLE DE CONSULTATION	Une salle de consultation de 25 m²

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

DESCRIPTIF DE L'HABITATION PRINCIPAL

REZ-DE-CHAUSSÉE	
ENTRÉE	Une grande entrée de 14 m²
SALON	Un Salon de 24 m² avec cheminée
SALLE A MANGER	Une superbe salle à manger de 40 m²
CUISINE	Cuisine de 11 m² aménagée

1er ÉTAGE	
PALLIER	Un pallier de 8.90 m² qui dessert les chambres
CHAMBRES	Trois grandes chambres (24 m² - 17.30 m² - 11.40 m²)
BUREAU	Un bureau de 12.50 m²
SALLE DE BAIN / WC	Une salle de bains de 8.20 m² et un WC

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

MAISON

C’est au cœur du centre-ville avec tous les commerces, commodités et écoles pour vos enfants, que nous découvrons cette grande maison de caractère édifiée en 1790.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

MAISON EXTÉRIEUR

Elle est implantée sur une parcelle de 1000 m² et comprends plus
de 100 m² de dépendances et annexes modulables selon vos passions (voir descriptif)

Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

MAISON

EXTÉRIEUR

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

MAISON

CAVE

Un garage de 60 m² pour 3 à 4 voitures, deux grandes caves (60 m²-25 m²)
pour conserver vos découvertes régionales, 250 m² de cour pavée et 400 m² de jardin.
Une annexe de 59 m² ainsi qu'un cabinet médical d'environ 45 m²
décidemment rien ne manque !

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

MAISON

L’habitation principale propose au rez-de-chaussée une grande entrée de 14 m²

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

REZ-DE-CHAUSSÉE

SALON

Un grand salon de 24 m² avec une cheminé massive

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

REZ-DE-CHAUSSÉE

CUISINE

La cuisine de 11 m² est aménagée.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

REZ-DE-CHAUSSÉE

Une superbe salle à manger de 40 m² vient compléter le rez-de-chaussée

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

ÉTAGE CHAMBRES

A l’étage, un palier de 8,30 m² dessert
3 grandes chambres 24 m² - 17,30 m² - 11,40 m² et un bureau de 12,50 m²

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

ÉTAGE

SALLE DE BAINS

Enfin, une belle salle de bains de 8,20 m² et un WC.

Esprit SudEst
L'immobilier entre européens

Informations sur la commune :
https://www.france-voyage.com/villes-villages/varzy-21739.htm

Informations sur le département :
https://nievre.fr/