

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**MONTLUÇON**

**162 000 €uros**

Idéal investisseurs : A proximité du centre-ville avec tous les commerces, écoles et commodités sur place, nous découvrons cet appartement prêt à vivre pour un investissement locatif (Airbnb) résidence secondaire ou pied à terre.



REF : 630372

Type de bien : Appartement

Surface Habitable : 168 m<sup>2</sup>

Fibre : Oui

Nb de chambres : 4

Sous-sol : 80 m<sup>2</sup>

Les Plus : Airbnb



LOCALISATION

Département : Allier

Ville Proche : Vichy à 85 Km

Autoroute : 5 Km

Aéroport : Clermont à 100 Km

Gare : 1 Km

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

Montluçon, sous-préfecture de l'Allier, se situe à mi-chemin entre Bourges et Clermont Ferrand. Ville dite moyenne avec 39 000 habitants, elle occupe une position géographique centrale au cœur de la France, dans un environnement naturel préservé entre Bocage et Combrailles. Les Montluçonnais disposent d'un cadre de vie agréable pour lequel la Ville réalise des aménagements dans tous les domaines du quotidien : enfance, jeunesse, seniors, familles, visiteurs, entrepreneurs... tous les publics sont concernés et trouveront dans la cité des bords de Cher une qualité de vie agréable.



C'est à proximité du centre-ville (15 minutes à pied) et des rives du Cher (5 minutes à pied) avec tous les commerces, écoles et commodités sur place, que nous découvrons cet appartement prêt à vivre qui sera idéal pour un investissement locatif ou pied à terre.

Situé dans une maison de ville avec seulement deux copropriétaires, il propose une surface habitable de 168 m<sup>2</sup>.

Vous disposerez d'un grand sous-sol de 80 m<sup>2</sup> modulable à souhait : Bureau, pièce technique ou de loisirs, stockage...les possibilités sont multiples.

Le rez-de-chaussée propose une entrée, 2 chambres confortables, une salle de bains et un WC. Notons que ce niveau est aménageable facilement pour une profession libérale .

Le niveau supérieur dévoile : Une pièce de vie très lumineuse avec un salon salle à manger et une cuisine entièrement équipée avec meubles et électroménager.

L'espace nuit offre deux chambres supplémentaires, une salle de bains et 2 toilettes.

Côté technique : Très belle exposition Est-Ouest pour du soleil toute la journée. Les ouvertures sont en bois avec le double vitrage. La chauffage est assuré par une chaudière au fioul de marque Viessmann. La fibre est présente pour vos loisirs et le télé-travail.

Côté investisseurs : Ce bien est vendu meublé, entièrement équipé et présent sur Airbnb (voir lien dans la future visite détaillée disponible dans quelques jours), un bel atout supplémentaire pour une rentabilité immédiate.

Côté pratique : La commune est située à 65 km de Guéret, 70 km de Moulins, 90 km de Bourges, 100 km de Clermont-Ferrand, 98 km de Châteauroux et 330 km de Paris.

Côté loisirs : Les Montluçonnais et la population des alentours bénéficient par ailleurs d'une diversité culturelle et sportive riche grâce à de nombreux lieux de loisirs. Boulodrome, stadium, centre aquatique, bike Park, théâtres, conservatoire, scènes musicales, salles de spectacle, tous les ingrédients sont rassemblés pour animer la vie locale. Le tissu associatif, avec environ 600 associations, contribue également à rendre la ville vivante et dynamique.

Bienvenue à Montluçon !

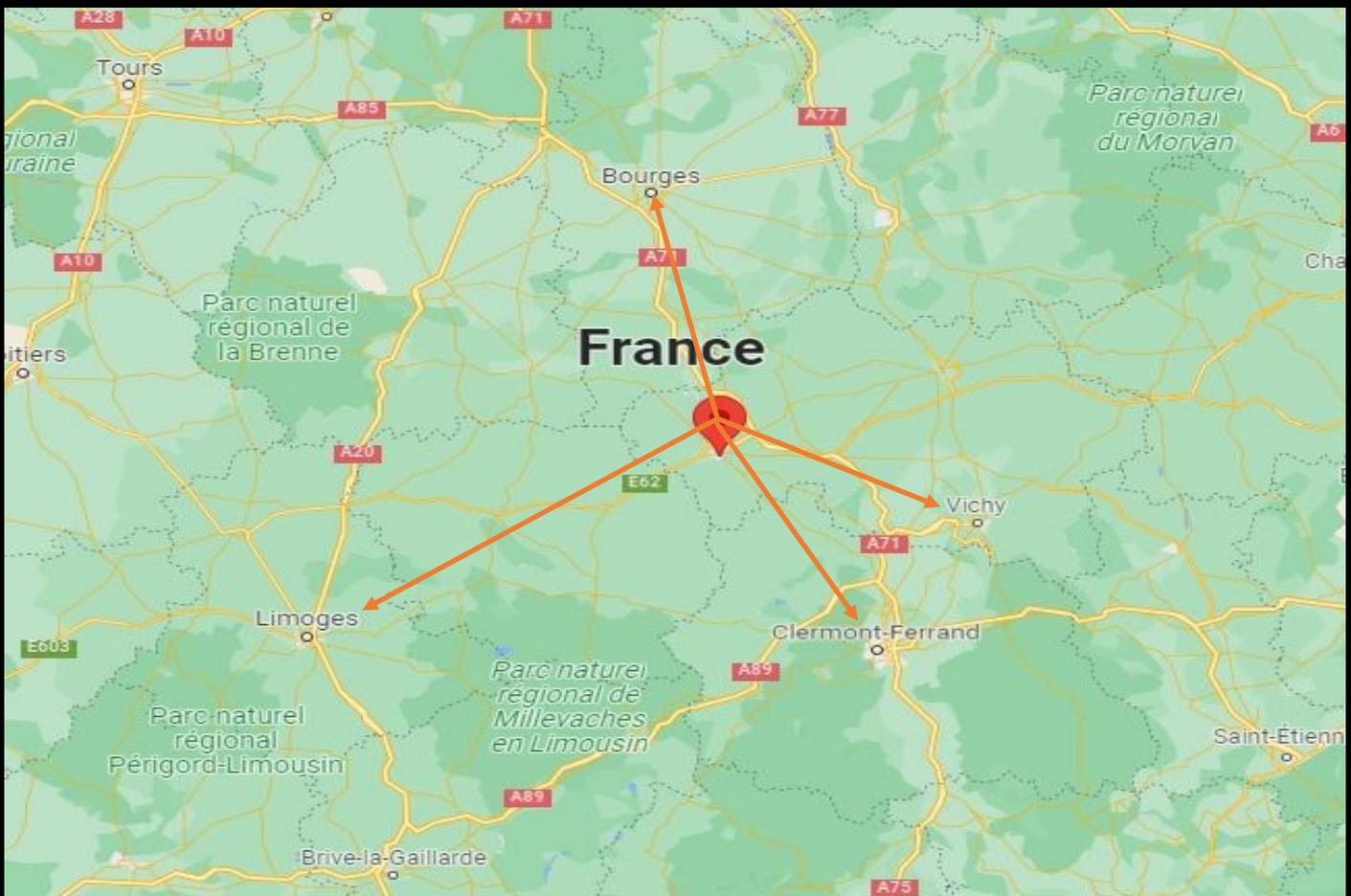
## DÉTAILS DU BIEN

<b>EXPOSITION</b>	Est-Ouest
<b>CHARPENTE</b>	Toit terrasse
<b>COUVERTURE</b>	Toit terrasse
<b>CHAUFFAGE</b>	Chaudière au fioul
<b>OUVERTURES</b>	Double vitrage en Bois
<b>SOLS</b>	Chêne, carrelage et marbre
<b>CHEMINÉE</b>	/
<b>STATIONNEMENT</b>	Extérieur
<b>TERRAIN</b>	/
<b>INTERNET</b>	Connexion à la Fibre
<b>LES PLUS</b>	Grand sous-sol de 80 m <sup>2</sup> modulable à souhait : Bureau, pièce technique ou de loisirs, stockage...les possibilités sont multiples
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Ce bien est vendu meublé, entièrement équipé et présent sur Airbnb, un bel atout supplémentaire pour une rentabilité immédiate !</li> </ul>

## LOCALISATION ET PLAN



Une situation de premier choix, à 70 km de Moulins !





## VUE SATELLITE

1H15 de Vichy		1H20 de Clermont-Ferrand
1H15 de Bourges		1H40 de Limoges



## COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

### Commerces

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

### Transports

Aéroports : 100 Km  
Gare : Sur place  
Bus / Cars : Sur place  
Autoroute : 5 Km

### Services médicaux

Médecins : Sur place  
Pharmacie : Sur place  
Dentiste : 1Km  
Hôpital : 1 Km

### Écoles

Garderie, crèches : Sur place  
Maternelles : Sur place  
Primaires : Sur place  
Collège : 1 Km  
Lycée : 1 Km

### Loisirs et activités

- ◆ Côté loisirs : Les Montluçonnais et la population des alentours bénéficient par ailleurs d'une diversité culturelle et sportive riche grâce à de nombreux lieux de loisirs. Boulodrome, stadium, centre aqualudique, bike Park, théâtres, conservatoire, scènes musicales, salles de spectacle, tous les ingrédients sont rassemblés pour animer la vie locale. Le tissu associatif, avec environ 600 associations, contribue également à rendre la ville vivante et dynamique
- ◆ Côté pratique : La commune est située à 65 km de Guéret, 70 km de Moulins, 90 km de Bourges, 100 km de Clermont-Ferrand, 98 km de Châteauroux et 330 km de Paris.

## Un appartement prêt à vivre

<b>REZ-DE-CHAUSSÉE</b>	
<b>ENTRÉE</b>	Une entrée
<b>CHAMBRES</b>	2 chambres confortables
<b>SALLE DE BAINS</b>	1
<b>WC</b>	1
<b>OBSERVATIONS</b>	Ce niveau est aménageable facilement pour une profession libérale

<b>SOUS-SOL DE 80 M<sup>2</sup></b>	
<b>OBSERVATIONS</b>	Bureau, pièce technique ou de loisirs, stockage...les possibilités sont multiples

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



**APPARTEMENT**

**EXTÉRIEUR**



Situé dans une maison de ville avec seulement deux copropriétaires  
Il propose une surface habitable de 168 m<sup>2</sup>



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## HALL ET SOUS-SOL



Vous disposerez d'un grand sous-sol de 80 m<sup>2</sup> modulable à souhait : Bureau, pièce technique ou de loisirs, stockage...les possibilités sont multiples !



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LA CUISINE



Une cuisine entièrement équipée avec meubles et électroménager  
Très belle exposition au levant et une pièce de vie à l'Ouest



Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LA PIECE DE VIE



Une pièce de vie très lumineuse avec un salon salle à manger



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

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LES CHAMBRES



L'espace nuit offre deux chambres supplémentaires, une salle de bains et 2 toilettes  
Le chauffage est assuré par une chaudière au fioul de marque Viessmann



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

**ENCORE QUELQUES PHOTOS ?**



Les ouvertures sont en bois avec le double vitrage  
La fibre est présente pour vos loisirs et le télétravail



# Esprit SudEst

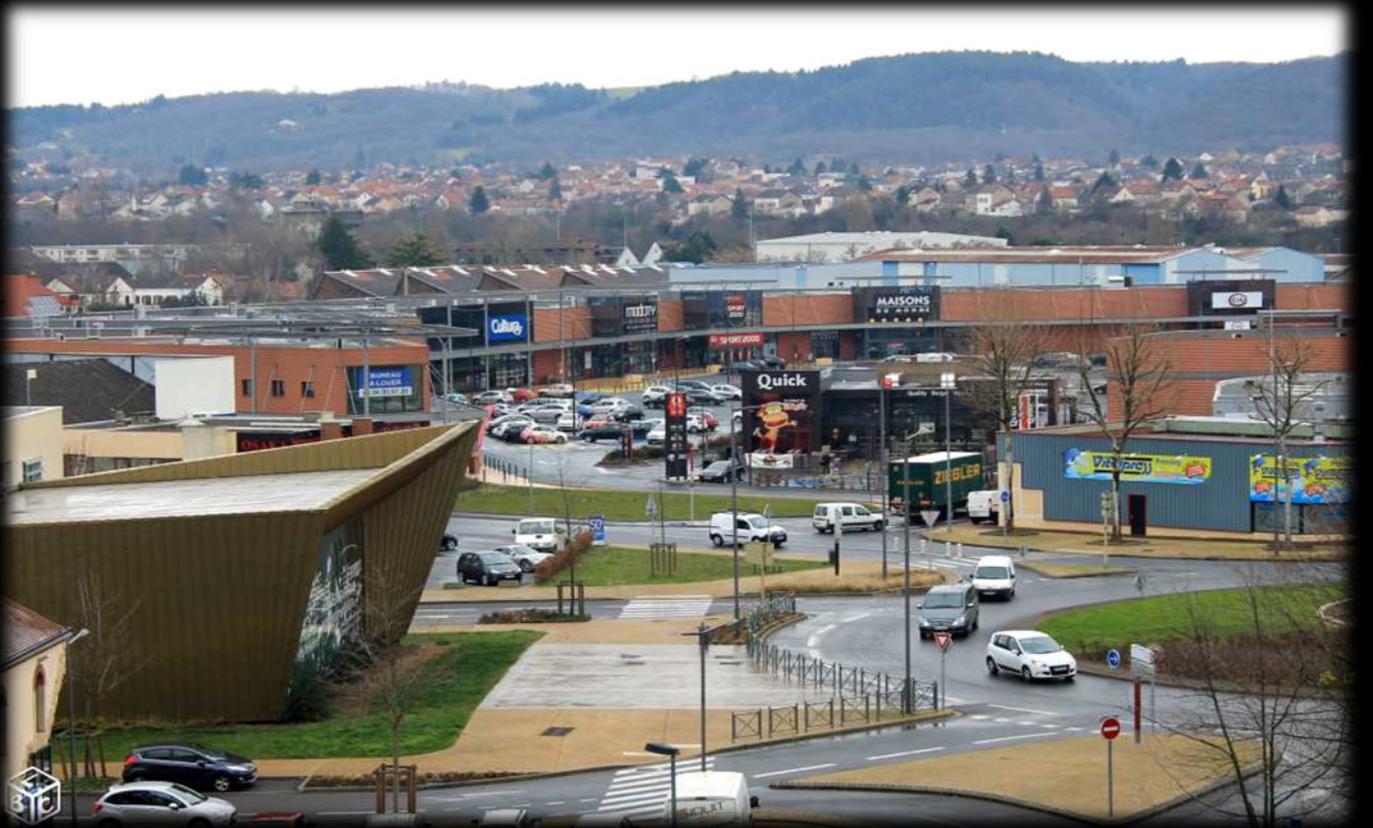
L'immobilier entre européens

**ENCORE QUELQUES PHOTOS ?**

## Les rives du Cher



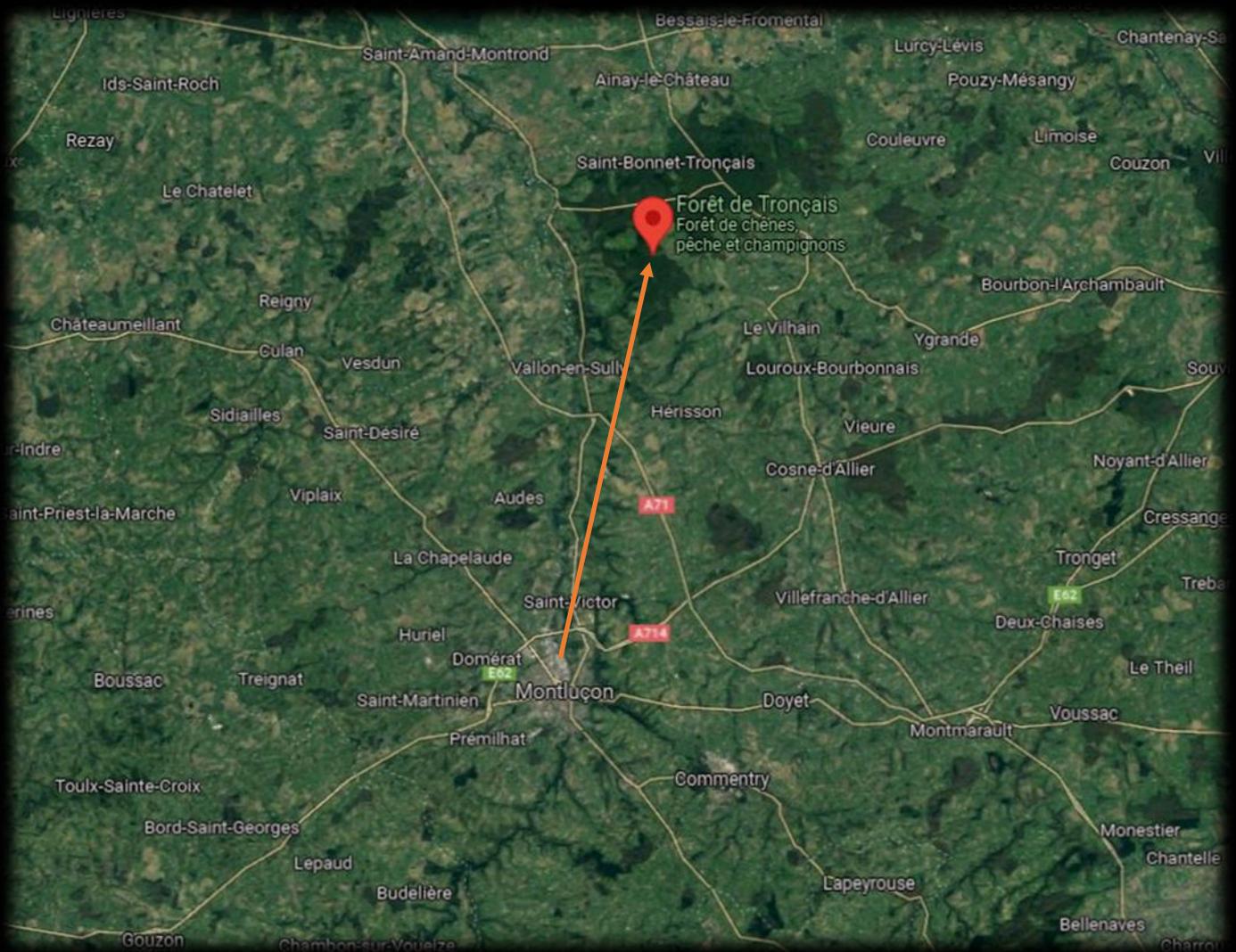
## La zone commerciale proche



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

La forêt de Tronçais est une forêt domaniale française située dans le nord-ouest de l'Allier, superbe pour les ballades et le brame du cerf ! Elle a la réputation d'être la plus belle futaie de chênes d'Europe !

[https://fr.wikipedia.org/wiki/For%C3%AAt\\_de\\_Tr%C3%A7ais](https://fr.wikipedia.org/wiki/For%C3%AAt_de_Tr%C3%A7ais)



Informations sur la commune :  
<https://www.montlucon.com/>

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

Le lien vers RBNB :

[https://www.airbnb.fr/rooms/40188848?adults=2&translate\\_ugc=false&federated\\_search\\_id=35a4c457-40a1-45c4-a8e3-bd4916bc5442&source\\_impression\\_id=p3\\_1635322403\\_EwiLJjalxN2Af4%2BV&guests=1](https://www.airbnb.fr/rooms/40188848?adults=2&translate_ugc=false&federated_search_id=35a4c457-40a1-45c4-a8e3-bd4916bc5442&source_impression_id=p3_1635322403_EwiLJjalxN2Af4%2BV&guests=1)

### Montluçon - trouvez des hébergements sur Airbnb

Découvrez des chambres privées ou des logements entiers, parfaitement adaptés à tout type de voyage.

ADRESSE  
Montluçon, Auvergne Rhône Alpes, France

ARRIVÉE  
Ajoutez une date

DÉPART  
Ajoutez une date

ADULTES  
2

ENFANTS  
0

Rechercher

#### PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Performances énergétiques La lecture du DPE est facilitée par deux étiquettes à 7 classes de A à G (A correspondant à la meilleure performance, G à la moins bonne) :

L'étiquette énergie (vert/rouge) pour connaître la consommation d'énergie primaire ; L'étiquette climat (violet) pour connaître la quantité de gaz à effet de serre émise

