

BELLE CAMPAGNARDE!



VOTRE AGENCE

VAILLY

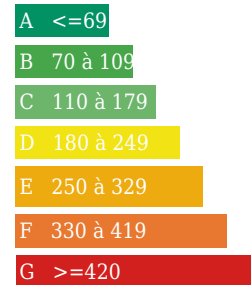
2 route de chevaise 18260 VAILLY SUR SAULDRE

Tél : 02.14.00.06.98

Site : [transaxia-vailly-sur-sauldre.fr](http://transaxia-vailly-sur-sauldre.fr)

Consommation énergétique

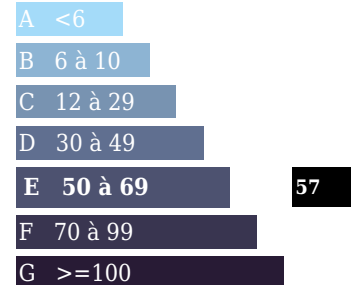
kWh/m<sup>2</sup>/an  
Logement économe



Logement énergivore

Emission de gaz

Kg Co2/m<sup>2</sup>/an  
Faible émission de CO2



Forte émission de CO2

DESCRIPTION

Transaxia VAILLY, BODIN Azeline (EI) Située à 2heures de la région Parisienne, à 5 minutes des commerces de première nécessité et à une vingtaine de minutes de SANCERRE (élué village préféré des Français en 2021), nichée dans un hameau paisible, cette propriété propose un espace de vie confortable, adapté à tous les profils : familles, couple ou personne seule. Ses agencements séduiront un large éventail d'acquéreurs, qu'ils envisagent d'y vivre à temps plein ou d'en faire une résidence secondaire. Offrant un cadre de vie agréable et fonctionnel, elle incarne la tranquillité de la vie à la campagne. Au rez-de-chaussée, la maison se compose d'une entrée avec placards donnant sur un séjour de 25 m<sup>2</sup>, parfait pour accueillir famille ou amis. La cuisine équipée de 9 m<sup>2</sup>, ouverte sur l'espace de vie reste fonctionnelle et bien aménagée pour préparer de délicieux repas. Une chambre de plain-pied de 10 m<sup>2</sup> offre son espace de repos, avec une salle d'eau attenante de 8 m<sup>2</sup> équipée d'une douche. Un WC séparé complète ce niveau. À l'étage, deux pièces en enfilade de 10 et 12 m<sup>2</sup> offrent des possibilités d'aménagement flexibles selon les besoins. Un espace bureau de 7 m<sup>2</sup>, idéal pour travailler à domicile ou comme espace de loisirs (actuellement utilisé en coin couchage), un WC avec lave-mains et un dégagement optimisé avec placard ajoutent encore du rangement supplémentaire. Accessible par l'extérieur, la maison dispose également d'une pièce chaufferie/buanderie de 11 m<sup>2</sup>. Un garage de 20 m<sup>2</sup> proposant un espace fermé pour le véhicule et le rangement des outils, tandis qu'un hangar spacieux de 75 m<sup>2</sup> est idéal pour le stockage, les projets professionnels. Le jardin de proportions généreuses avec un puits pour le potager, est parfait pour profiter des beaux jours en plein air et pour les activités en famille. En résumé, cette maison combine authenticité et praticité, idéale pour une vie paisible à la campagne, à visiter sans tarder! Assainissement individuel par microstation, réfection complète de la toiture datant de moins de 15 ans, remise aux normes de l'électricité et de la plomberie actualisés. Quelques finitions restent à prévoir.

## INFORMATIONS

**Année de construction : Avant 1920**

**Nombre de pièces : 5**

**honoraires charge vendeur, hors frais de notaire**

**Nombre de salles de bain : 0**

**Nombre de chambres : 2**

**Nombre de salles d'eau : 1**

**Nombre de WC : 2**

**Cuisine : ouvert aménagée**

**Chauffage : Oui**

**Surface habitable : 91m<sup>2</sup>**

**Surface du terrain : 5679m<sup>2</sup>**

**Surface carrez : m<sup>2</sup>"**

**Surface terrasse : 0m<sup>2</sup>**