

## AU BOUT DU CHEMIN!



### VOTRE AGENCE

VAILLY

2 route de chevaise 18260 VAILLY SUR SAULDRE

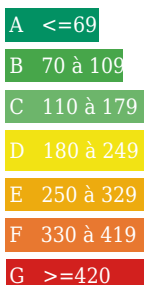
Tél : 02.14.00.06.98

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

#### Consommation énergétique

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

Logement économe

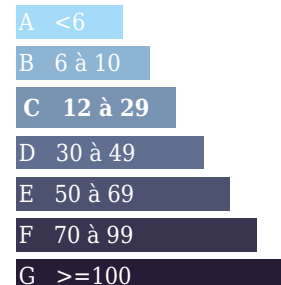


Logement énergivore

#### Emission de gaz

Kg Co2m<sup>2</sup>/an

Faible émission de CO2



Forte émission de CO2

228 kWh/m<sup>2</sup>/an

13 Kg Co2m<sup>2</sup>/an

13

Estimation des coûts annuels entre 1289 € et 1743 €

### DESCRIPTION

Transaxia VAILLY, BODIN Azeline (EI) Maison de caractère, entièrement rénovée, au bout du chemin sans trafic routier et située à seulement deux heures de la région parisienne. À trois kilomètres des premières commodités, elle se trouve au cœur d'un carrefour touristique, entre Sancerre, Aubigny-sur-Nère et les bords de Loire. Nichée dans un hameau paisible de la campagne vallonnée du Berry, cette propriété de charme offre une qualité de vie exceptionnelle, loin du tumulte urbain. Son environnement naturel privilégié, avec une vue dégagée sur les collines environnantes, la rend idéale pour ceux qui recherchent la tranquillité tout en restant proches des commodités. Le jardin arboré, propice à la détente, invite à profiter pleinement de la nature environnante. Les amateurs de jardinage apprécieront l'accès à un puits, et cet espace conviendra parfaitement aux activités en plein air en famille. Rénovée avec soin par des artisans locaux, cette maison allie charme authentique et confort moderne. Les fondations, solidement renforcées, assurent une structure pérenne pour les années à venir. Le rez-de-chaussée et l'étage, inondés de lumière naturelle, offrent un espace de vie convivial et fonctionnel, comprenant un poêle à bois GODIN, une cuisine aménagée ouverte sur un spacieux salon pour une superficie totale d'environ 43 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée dispose également d'une salle d'eau et de WC séparés. À l'étage, un espace bureau et deux chambres mansardées complètent cet intérieur accueillant. Opportunité à saisir!

### INFORMATIONS

Année de construction : Avant 1920

Nombre de pièces : 4

honoraires charge vendeur, hors frais de notaire

Nombre de salles de bain : 0

Nombre de chambres : 2

Nombre de salles d'eau : 1

<b>Nombre de WC : 1</b>
<b>Cuisine : ouvert aménagée</b>
<b>Chauffage : Oui</b>
<b>Surface habitable : 75m<sup>2</sup></b>
<b>Surface du terrain : 1312m<sup>2</sup></b>
<b>Surface carrez : m<sup>2</sup>"</b>
<b>Surface terrasse : 0m<sup>2</sup></b>