

## POSER LES VALISES



### 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)

honoraires charge vendeur, hors frais de notaire

### Consommation énergétique

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

Logement économe

A <=69

B 70 à 109

C 110 à 179

D 180 à 249

E 250 à 329

F 330 à 419

G >=420

Logement énergivore

### Emission de gaz

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

Faible émission de CO2

A <6

B 6 à 10

C 12 à 29

D 30 à 49

E 50 à 69

F 70 à 99

G >=100

Forte émission de CO2

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

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

4

Estimation des coûts annuels entre 785 € et 1061 €

### INFORMATIONS

Année de construction : 1900

Nombre de pièces : 4

Nombre de chambres : 3

Nombre de salles de bain : 1

Nombre de salles d'eau : 1

Accès PMR : Non

Cuisine : Ouverte aménagée

Surface cuisine : 14

Chauffage : Oui

Surface Terrain : 960 m<sup>2</sup>

Surface habitable : 96 m<sup>2</sup>

Surface terrasse : 20m<sup>2</sup>

Surface garage : Non renseigné

Réseau : Fibre

### DESCRIPTION

**TRANSAXIA VAILLY, BODIN Azéline (EI) 06.98.33.35.22** Maison de caractère entièrement rénovée, située dans un secteur recherché au carrefour touristique Aubigny-sur-Nère / Sancerre, à seulement 2 heures de la région parisienne. Cette propriété conjugue avec justesse le charme de l'ancien et le confort contemporain, mettant en valeur des éléments d'authenticité tels que des murs en pierres apparentes, des tomettes anciennes et une cheminée en marbre. Le rez-de-chaussée offre une belle pièce de vie lumineuse d'environ 50 m<sup>2</sup>, regroupant un salon, une salle à manger et une cuisine ouverte aménagée, s'ouvrant directement par la baie vitrée sur une agréable terrasse en bois de 20 m<sup>2</sup>. Une salle d'eau ainsi que des WC indépendants complètent ce niveau. À l'étage, un palier distribue trois chambres, une salle de bains et des WC séparés, offrant une organisation fonctionnelle et confortable. La maison a bénéficié d'une rénovation complète sur factures, incluant l'installation d'une pompe à chaleur, un poêle à bois, les ouvertures en double vitrage avec stores à commandes électriques, la mise aux normes de l'électrici...