



250 000 €

Pavillon 4 chambres 1 bureau Coulanges-les-Nevers proche écoles proche commerces

03 86 36 34 09

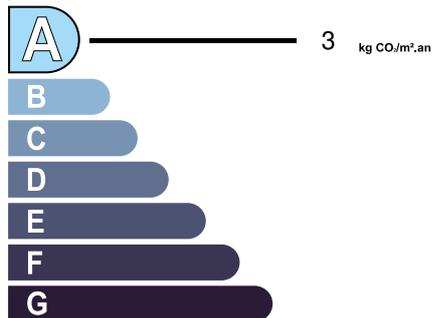
Nestenn Nevers  
24 avenue du Général de Gaulle  
58000 Nevers

## N° Mandat : 77B / Réf : 77B

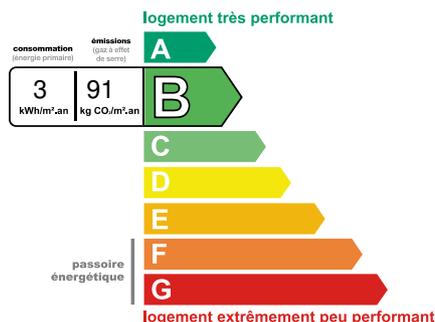
Votre agence NESTENN à NEVERS a le plaisir de vous présenter à la vente ce pavillon sur sous-sol total parfaitement entretenu situé à Coulanges-Les-Nevers, proche des commodités. Sa vaste entrée vous fera ressentir ses espaces et ses volumes. Vous découvrirez sa pièce de vie de 47 m<sup>2</sup> traversante, vous permettant de profiter de sa double exposition Est-Ouest grâce à ses deux terrasses; l'ambiance hivernale s'annonce chaleureuse avec sa cheminée ouverte. Ensuite, vous vous dirigerez dans sa cuisine indépendante aménagée et équipée donnant également accès à la terrasse; et pour finir vous disposerez d'une chambre, d'une salle de bains avec douche et de WC indépendants. A l'étage, vous profitez d'une partie nuit complète et fonctionnelle avec ses 3 chambres, son bureau pouvant faire office de petite chambre, ses WC et sa salle d'eau rénovée en 2019 disposant pour votre plus grand plaisir... d'un sauna ! Au sous-sol, vous trouverez la partie garage avec porte motorisée (2019), une cave, une buanderie-chaufferie et une pièce chauffée (Vous exercez une activité artistique, vous avez besoin d'un espace de travail, l'un de vos enfants est un adolescent et souhaite avoir un début d'indépendance ?! vous allez apprécier cette pièce supplémentaire!) De nombreux travaux ont été entrepris au fil des années : rénovation intérieure, réfection des pièces d'eau, changement des menuiseries, ravalement et peinture de façade, démoussage de la toiture, mise aux normes électrique... Pour votre confort, la maison dispose d'un système de Pompe à Chaleur datant de 2015, d'un ballon thermodynamique et de panneaux photovoltaïques installés en 2010 avec un rendement annuel de 1800 euros. Soulignons la lettre énergétique de ce bien : B !!! Tous vos critères sont validés ? Il ne reste plus qu'à visiter pour valider le coup de coeur !!! Diagnostic de performance numérique : Classé A. Vous bénéficiez d'un accès internet très haut-débit. Coulanges-lès-Nevers est située au nord-est de Nevers, et elle est traversée par la vallée de la Nièvre et le ruisseau du Ponty. Ville dynamique et en plein développement, elle vous propose un multi-accueil, écoles maternelle et primaire. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) Les envies c'est VOUS, Le reste c'est NOUS ! Agence NESTENN NEVERS 0386363409 [nevers@nestenn.com](mailto:nevers@nestenn.com) Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



émissions de CO<sub>2</sub> très importantes



Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 920 € et 1 290 € au 01/01/2021.

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur



**nestenn**  
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIERES