

## Maison lumineuse 4 chambres avec jardin arboré, terrasse et accès rapide Nevers/A77



## INFORMATION

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Ville:       | Marzy              |
| Département: | Nièvre             |
| Ch:          | 4                  |
| SdB:         | 1                  |
| Surface:     | 101 m <sup>2</sup> |
| Terrain:     | 586 m <sup>2</sup> |

## RÉSUMÉ

Située dans une avenue calme de Marzy (Nièvre), cette charmante maison pavillonnaire de 4 chambres offre 101m<sup>2</sup> habitables sur un terrain clos et arboré de 586m<sup>2</sup>.

Le niveau principal comprend un séjour lumineux avec insert, une cuisine ouverte, trois chambres, une salle de bains et un WC séparé, avec accès direct à la terrasse pour profiter des repas en extérieur.

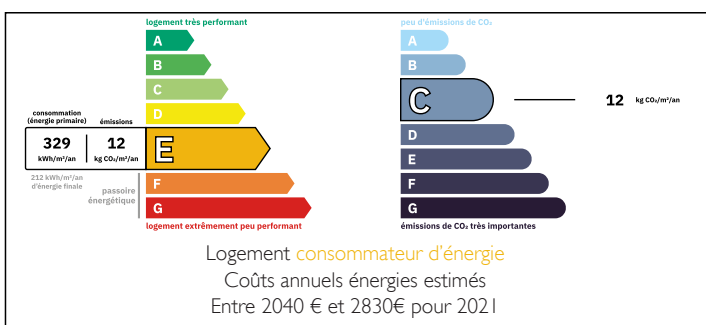
Le niveau jardin propose un espace polyvalent avec accès indépendant : grande pièce utilisée en cuisine d'été et buanderie, quatrième chambre donnant sur le jardin, salle d'eau avec WC et plusieurs espaces de rangement.

S'ajoutent un garage indépendant, un abri bois, un portail électrique et une toiture isolée.

Le chauffage est assuré par des radiateurs à convection douce et un insert, avec des coûts réels inférieurs au DPE.

Marzy offre commerces, écoles, patrimoine et un

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Située dans une avenue paisible de Marzy, cette agréable maison pavillonnaire de 4 chambres offre un cadre de vie confortable et pratique, au cœur d'un jardin clos et arboré. Le niveau principal propose une vie de plain-pied, avec un séjour lumineux équipé d'un insert, une cuisine ouverte, et un accès direct à la terrasse, idéale pour les repas en extérieur.

Ce niveau comprend également trois chambres, une salle de bains et un WC séparé, parfaitement adapté à une vie familiale ou à ceux recherchant une accessibilité facilitée.

Un escalier intérieur mène au niveau jardin, un espace polyvalent bénéficiant d'un accès indépendant. On y trouve une grande pièce multi-usage actuellement aménagée en cuisine d'été / buanderie, une quatrième chambre donnant sur le jardin, une salle d'eau avec WC, ainsi que plusieurs espaces de rangement. Ce niveau se prête parfaitement à un espace invités, un coin adolescent, ou un bureau pour télétravail.

À l'extérieur, la propriété dispose d'un garage indépendant, d'un abri bois, d'un portail électrique et d'une allée privative. Le chauffage est assuré par des radiateurs à convection douce et un insert, et la toiture isolée contribue à une meilleure performance énergétique. Bien que le DPE indique une consommation élevée, les coûts réels sont nettement inférieurs.

### Environnement & cadre de vie

Marzy est une commune dynamique de Bourgogne-Franche-Comté, offrant un équilibre idéal entre tranquillité rurale et commodités modernes. On y trouve commerces, boulangeries, écoles, ainsi que des sites patrimoniaux tels que l'Église Saint-André et la Chapelle Saint-Martin. Les environs sont...