

Superbe maison de village individuelle, garage non construit, grand terrain avec bâtiment commercial et bureau

## EXCLUSIF



## INFORMATION

|              |        |
|--------------|--------|
| Ville:       | Culan  |
| Département: | Cher   |
| Ch:          | 3      |
| SdB:         | 2      |
| Surface:     | 132 m2 |
| Terrain:     | 0 m2   |

## RÉSUMÉ

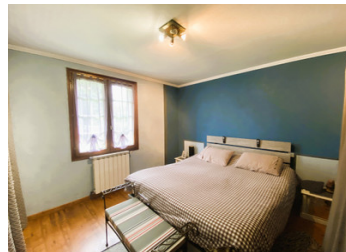
Belle et spacieuse maison de 3 chambres avec garage intégré en sous-sol et combles aménageables, située dans un charmant village à proximité de toutes les commodités.

Nichée au calme, à l'écart de la route principale, elle bénéficie d'un jardin exceptionnellement grand et intime. La maison comprend une chambre et une salle de bains au rez-de-chaussée, ainsi que deux autres chambres à l'étage et une très grande pièce actuellement utilisée comme débarras et prête à être aménagée. Elle dispose également d'un grand séjour/salle à manger et d'une cuisine séparée entièrement équipée. Le sous-sol comprend un immense garage pouvant accueillir plusieurs véhicules, une cave, une buanderie, une salle d'eau et des toilettes, offrant la possibilité de créer une chambre supplémentaire.

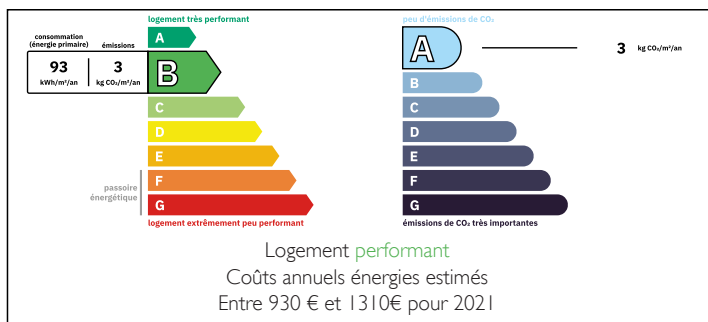
Le propriétaire possède également une très grande

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.



## DPE





## TAXES LOCALES

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Cette propriété offre un cadre de vie villageois exceptionnel, avec tous les commerces et services à proximité : banque, pharmacie, boulangerie, cafés, fleuriste, antiquaire, centre médical, bureau de poste, garages, exploitations agricoles et marché.

Ce charmant village médiéval du Cher possède un grand château et un vieux village qui surplombe un magnifique viaduc. Le lac de Sidailles, offrant plage, sports nautiques et promenades paisibles, est tout proche.

Situé entre les grandes villes de Saint-Amand au nord et de Montluçon au sud, ce bien bénéficie d'une accessibilité idéale pour les personnes travaillant dans la région, ainsi que pour celles souhaitant créer leur propre entreprise dans un village au fort potentiel commercial.

Le bâtiment commercial, situé sur une parcelle attenante avec accès direct à la maison, peut être vendu séparément. Il comprend un grand espace unique et un atelier, ainsi qu'un bureau entièrement équipé pour l'administration.

La maison est entourée d'un joli jardin et dispose d'un accès latéral pour les véhicules menant directement au garage intégré, équipé de portes électriques et d'une porte manuelle pour l'accès piéton. Ce garage s'étend sur toute la longueur et la largeur de la maison et peut accueillir plusieurs véhicules. Elle comprend également une cave à vin, une salle d'eau, des toilettes séparées, un atelier et une pièce actuellement aménagée en buanderie, mais avec des fenêtres donnant sur l'arrière et pouvant être transformée en espace de vie supplémentaire. Un escalier intérieur mène au rez-de-chaussée.

Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un hall d'entrée principal desservant un vaste séjour/salle...