

Ancienne gare de 1861 pleine de charme | 3 chambres | Grenier | Piscine | Vendue meublée



INFORMATION

Ville:	Audes
Département:	Allier
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	111 m2
Terrain:	628 m2

RÉSUMÉ

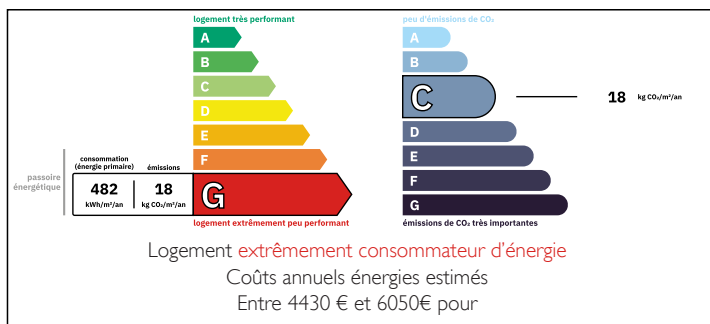
Une opportunité rare d'acquérir une ancienne gare datant de 1861, pleine de caractère et vendue entièrement meublée.

Conservant de nombreux éléments d'origine, notamment l'ancien guichet, les portes et les fenêtres, cette propriété a été soigneusement transformée en une habitation confortable tout en préservant son patrimoine.

Elle comprend au rez-de-chaussée une entrée, une cuisine, un vaste séjour avec poêle à bois récemment installé, une salle d'eau avec WC et une cave. À l'étage se trouvent trois chambres, une seconde salle d'eau et un WC indépendant. Un grenier de 47m² offre un beau potentiel d'aménagement (sous réserve des autorisations nécessaires).

À l'extérieur, vous trouverez les anciens sanitaires de

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

Construite en 1861, cette ancienne gare magnifiquement préservée offre une occasion unique d'acquérir un véritable morceau d'histoire. Transformée avec soin en une habitation chaleureuse, elle allie le charme de son patrimoine ferroviaire au confort moderne, tout en conservant de nombreux éléments d'origine tels que le guichet, les portes et les fenêtres.

Le rez-de-chaussée comprend une entrée (6,7m²), une salle d'eau avec WC (3,7m²), un accès à la cave (13,5m²), une cuisine équipée (15m²) et un vaste séjour de 36,2m² agrémenté d'un poêle à bois récemment installé.

À l'étage, vous découvrirez trois chambres de 14m², 14,1m² et 12,5m², une salle d'eau (6m²), un WC indépendant ainsi qu'un placard de rangement (2,9m²).

Un escalier mène au grenier de 47m² offrant un excellent potentiel d'aménagement pour créer un espace de vie supplémentaire, sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

La maison est chauffée par le poêle à bois complété par des radiateurs électriques. Elle bénéficie de la fibre optique, est équipée d'un assainissement individuel et est vendue entièrement meublée, permettant une installation immédiate ou une exploitation en résidence secondaire ou location saisonnière.

À l'extérieur, les anciens sanitaires de la gare sont actuellement utilisés comme espace de stockage et disposent de l'électricité ainsi que de l'eau. Le jardin comprend également un espace barbecue, un terrain de pétanque et une piscine hors-sol avec terrasse.

La propriété est idéalement située au bord du pittoresque Canal de Berry, offrant un cadre paisible propice aux promenades, au vélo et aux activités de plein air. Vallon-en-Sully, à seulement 10km,