



168 900 €

Maison Varennes-vauzelles 4 chambres,  
garage, proche A77, 2h30 PARIS, DPE D,  
ISOLATION, JARDIN, NIEVRE

03 86 36 34 09

Nestenn Nevers  
24 avenue du Général de Gaulle  
58000 Nevers

## N° Mandat : 167 / Réf : 167

Votre agence NESTENN a le plaisir de vous présenter à la vente cette toute nouvelle propriété, idéalement située sur la commune de Varennes-Vauzelles. Quartier calme et recherché, vous pourrez profiter du calme, de la proximité à la forêt, à vous les belles balades... tout en étant proche des commerces Démarrons la visite : Cette construction MITOYENNE par un côté a été édifée en 1990 avec de bons matériaux. Vous aurez en plain-pied : une entrée, une cuisine, un séjour salle à manger de + de 33m<sup>2</sup>, une chambre, une salle d'eau, WC Au premier étage : 3 chambres, une salle de bains, un WC. Pour votre confort, les menuiseries sont en double vitrage bois, chauffage central gaz au sol, l'isolation est excellente : murs en parpaings et briques avec laine de roche, les sous pentes et le grenier sont isolés également en laine de roche et laine de verre. Le DPE en témoigne, maison classée D !! Concernant l'extérieur vous aurez un agréable terrain de 705 m<sup>2</sup> ! Un garage viendra compléter votre confort. Diagnostic de performance numérique : Excellent classé A ! La fibre est présente ! Varennes-Vauzelles est une ville française située dans le département de la Nièvre et la région de Bourgogne-Franche-Comté (anciennement région Bourgogne). Ses habitants sont appelés les Vauzelliens et les Vauzelliennes. La commune s'étend sur 34 km<sup>2</sup> et compte 9 201 habitants depuis le dernier recensement de la population. La commune de Varennes-Vauzelles fait partie de la Communauté d'agglomération de Nevers. La commune est proche du parc naturel régional du Morvan. Les envies c'est VOUS, le reste c'est NOUS ! Agence NESTENN NEVERS 03.86.36.34.09 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) 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)



5 pièces



4 chambres



1 garage



1 salle d'eau



1 salle de bains



2 WC



1 fibre optique

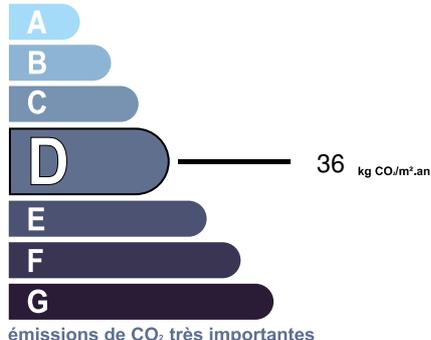


130 m<sup>2</sup> habitables

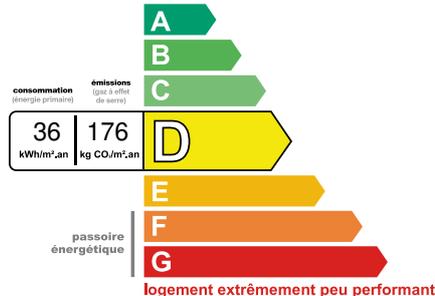


Entre 670 m<sup>2</sup> et  
740 m<sup>2</sup> de  
terrain

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



logement très performant



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 1 550 € et 2 150 € au 01/01/2021.

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

