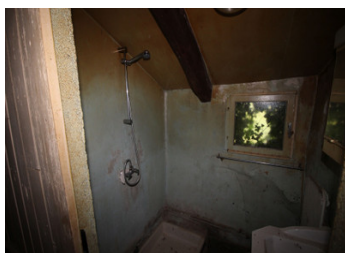
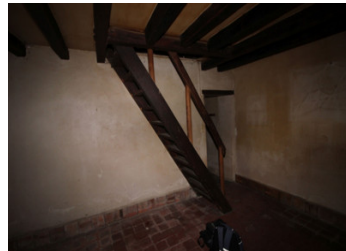


## Charmante petite maison à rénover entièrement près de Graçay



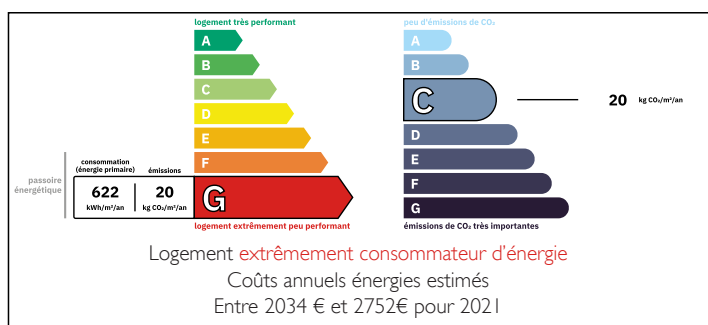
## INFORMATION

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Ville:       | Genouilly          |
| Département: | Cher               |
| Ch:          | I                  |
| SdB:         | I                  |
| Surface:     | 64 m <sup>2</sup>  |
| Terrain:     | 599 m <sup>2</sup> |

## RÉSUMÉ

Belle opportunité pour cette maison de 64m<sup>2</sup> habitable à rénover dans un hameau au calme près de Graçay. Le tout sur un terrain de 599m<sup>2</sup>, le jardin arboré se trouvant à l'avant et à l'arrière de la maison. Ce bien offre de belles options pour un investissement locatif ou une maison de vacances. La belle ville de Bourges est à moins de 50 km, avec son magnifique site du patrimoine de l'UNESCO de la cathédrale Saint Etienne.

## 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

La ville de Graçay se trouve à proximité avec différents commerces et artisans, école, restaurant, bar et un petit supermarché. Présence également de professionnels de santé: médecins, infirmières, ostéopathe et pharmacie.

Les villes de Châteauroux, Romorantin-Lantenay, Vatan sont également proches.

La maison comprend :

- Rez-de-chaussée: salle principale (34m<sup>2</sup>) avec cheminée ouverte, poutres et escalier vers le premier étage. Porte vers le couloir avec cuisine (9m<sup>2</sup>), salle de douche et wc.
- Premier étage : Espace ouvert depuis l'escalier (13,4m<sup>2</sup>).
- Extérieur : Hangar/atelier en appentis (13m<sup>2</sup>). Jardins arborés à l'avant (exposition sud) et à l'arrière.

Pour les pièces avec un plafond en pente, la surface habitable est calculée avec une hauteur minimale de 1,8 m.

Aéroport de Châteauroux (45km), Tours (125km) et Limoges (170km)

Gare TGV de Châteauroux,(45km), Vierzon (27km), Tours (St-Pierre-de-Corps 110km)

Autoroute A20 (15 km).

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>