



360 000 €

Maison d'habitation et immeuble locatif à  
Prémery, à 20 minutes de Nevers.

03 86 36 34 09

Nestenn Nevers  
24 avenue du Général de Gaulle  
58000 Nevers

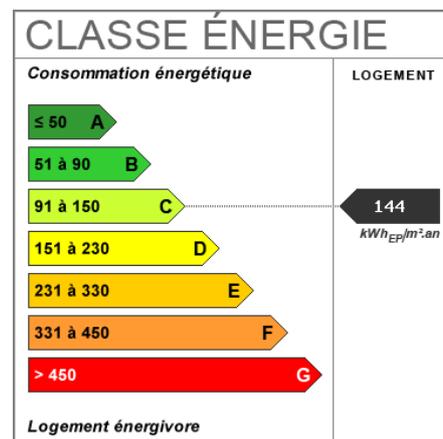
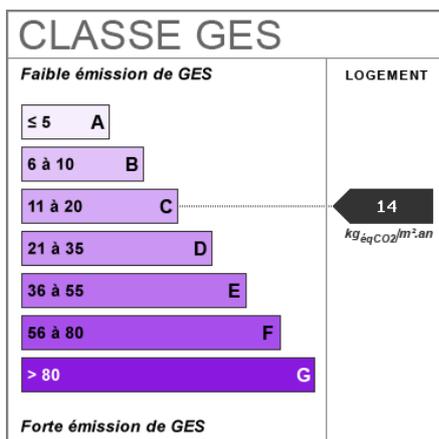
## N° Mandat : 64 / Réf : 64

Votre agence NESTENN à Nevers a le plaisir de vous présenter à la vente cet ensemble immobilier qui vous ravira de par son entière rénovation avec des matériaux de qualité et de par son rendement locatif. En effet, cet ancien presbytère du 18<sup>ème</sup> siècle situé dans le centre-ville de Prémery connaît aujourd'hui une double fonction puisque la bâtisse a été divisée en 2 parties : Une maison d'habitation de 200 m<sup>2</sup> et une partie locative regroupant 4 appartements loués. Nous accédons à l'habitation principale par un porche avec accès sécurisé par visiophone. Lorsque le portail se referme, nous avons la surprise de découvrir une belle maison en pierre avec son cadre paisible et verdoyant. -Au rez-de-chaussée : une entrée desservant une grande cuisine dînatoire aménagée et équipée, une pièce de vie avec sa cheminée avec insert diffusant la chaleur sur les 3 niveaux et son accès direct à la pergola, propice aux repas en extérieur par journée ensoleillée, un bureau équipé, une chambre avec son accès à la salle de bains avec douche, wc indépendants et sa chaufferie. -Au premier étage : un long palier vous amène à découvrir deux grandes chambres, une pièce pouvant faire office de bureau ou de chambre et une salle d'eau avec wc. -Au deuxième et dernier étage : deux chambres dont une ouverte sur le palier et l'autre permettant d'avoir une vue imprenable sur le beau jardin de 2 149 m<sup>2</sup> bénéficiant d'un puits fonctionnel. Deux possibilités s'offrent à vous : Vous recherchez votre résidence principale et vous avez le coup de cœur (je comprends !) ou vous recherchez un endroit pour exercer votre profession et développer votre activité ; dans les deux cas, sachez que le rendement locatif des 4 appartements vous permettra d'autofinancer une partie de votre emprunt et ainsi d'être propriétaire à moindre coût. La partie locative est annexée à la partie principale avec accès totalement indépendant donnant sur la partie rue. Le rendement annuel est de 18 149 euros. Diagnostic de performance numérique : Excellent classé A ! Vous bénéficiez d'un accès internet "ultra" haut-débit, la fibre est présente. Prémery est dotée de tous les services essentiels. Le tissu associatif est riche et varié. Les commerçants, artisans ainsi que deux médecins sont à votre service. Vos enfants bénéficieront d'un parcours scolaire allant de l'école maternelle à l'entrée au collège ; pour les plus petits, une crèche est à votre disposition. Cadre idéal pour les balades, la pêche, la baignade et toutes sortes d'activités extérieures. L'année est rythmée de fêtes et d'évènements dont certains relèvent d'une longue tradition : carnaval, chasse aux oeufs, brocantes mensuelles et annuelles, retraites aux flambeaux, feu d'artifice, foire aux veaux, Saint Nicolas.... 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 envies c'est VOUS, Le reste c'est NOUS ! Agence NESTENN NEVERS 0386363409 [nevers@nestenn.com](mailto:nevers@nestenn.com)



5 salles d'eau 1 salle de bains 6 WC

500 m<sup>2</sup> habitables 2 194 m<sup>2</sup> de terrain



DPE ancienne version.

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

