



80 000 €

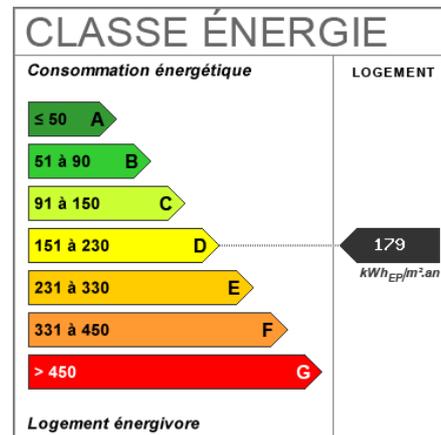
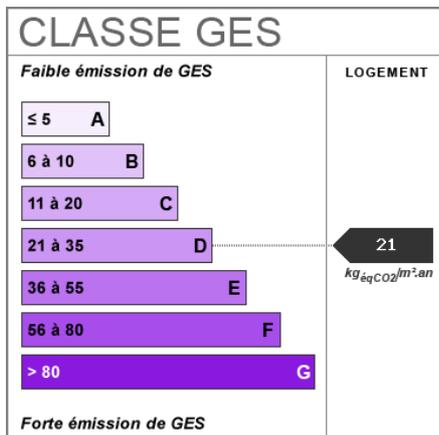
Maison Imphy 7 pièce(s) 179 m2 proche commerces à 15 min de Nevers.

03 86 36 34 09

Nestenn Nevers  
24 avenue du Général de Gaulle  
58000 Nevers

## N° Mandat : 194 / Réf : 194

Votre agence NESTENN NEVERS a le plaisir de vous présenter cette maison de 179m<sup>2</sup> en plein coeur de la commune d'Imphy , idéalement située. Proche des commerces, des écoles et des transports en commun, cette maison offre de nombreuses possibilités d'aménagement selon vos besoins. Le rez-de-chaussée comprend une grande entrée, une cuisine équipée, un salon avec cheminée, une salle d'eau, des WC et espace de vie spacieux pour recevoir famille et amis. A l'étage, vous trouverez 4 chambres, une pièce polyvalente pouvant servir de chambre bébé ou de salle de jeux, salle d'eau, WC, salle de bains avec toilette ainsi qu'une buanderie. Une cave, une cour accessible depuis la cuisine et un garage fermé complètent ce bien familial. Pour les investisseurs, la maison possède trois entrées indépendantes permettant une division en deux logements, avec la possibilité de créer un troisième logement. Diagnostic de performance numérique : Excellent classé A ! Vous bénéficiez d'un accès internet "ultra" haut-débit. 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) Imphy est une commune située dans le département de la Nièvre à 15 minutes de Nevers. Au-delà de son histoire industrielle liée à la métallurgie, dont la production d'acier inoxydable, Imphy possède un patrimoine culturel et historique. On y trouve notamment l'église Saint-Jean-Baptiste, datant du XIXe siècle, ainsi que le château d'Imphy, qui fut construit au XVIIIe siècle et qui est classé Monument Historique. La commune offre également de nombreuses possibilités de balades et de randonnées, le long de la Loire. Les amateurs de sport pourront également profiter des équipements de la ville, comme le complexe sportif ou la piscine municipale. Enfin, Imphy propose également une vie associative et culturelle dynamique, avec de nombreuses manifestations et événements tout au long de l'année. Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, nous nous tenons à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet immobilier. Les envies c'est VOUS, le reste c'est NOUS ! Agence Nestenn Nevers 03.86.36.34.09  
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)



DPE ancienne version.

L'estimation du coût annuel des énergies pour un usage standard est de 1 486 €.

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

