

# Ancien presbytère du XIXe à Ussel d'Allier.

248 000 euros



## EXCLUSIVITE.

Au cœur d'Ussel d'Allier, ancien village viticole, charmant presbytère construit au XIXe en position dominante à l'emplacement d'un château féodal.

Exposé plein sud, il développe environ 190 m<sup>2</sup> de surface habitable.

Au rez-de-chaussée : Vaste salon traversant de 66 m<sup>2</sup>. Une cheminée en calcaire est encadrée par 2 belles portes moulurées en bois. Cuisine équipée 25 m<sup>2</sup>. WC 1 m<sup>2</sup>. Chambre 35 m<sup>2</sup> éclairée par une large baie donnant au sud de plain-pied sur le jardin. Salle d'eau attenante refaite en 2019 : douche, lavabo et wc suspendu.

Au premier étage par un bel escalier en pierre de Volvic : Chambre 18,53 m<sup>2</sup>. Salle de bains 7,94 m<sup>2</sup> : lavabo, baignoire et wc. Chambre traversante 38,18 m<sup>2</sup> à la triple exposition ouest, nord et sud. Depuis les fenêtres, une très belle vue s'étend sur tout le bocage bourbonnais.

Bon état général de l'ensemble.

Une cave voûtée de 15 m<sup>2</sup>.

Un charmant jardin d'hiver de 17 m<sup>2</sup> borde la maison côté est.

Chauffage central au fioul installé en 2018. Chaudière Oertli de 2018 à basse condensation. En l'absence de consommations significatives, le DPE est vierge. Un poêle à bois scandinave dans la cuisine.

Doubles vitrages partout sauf dans la cuisine. Toiture : pan sud refait en 2003. Isolation au grenier faite en 2018.

Un très joli jardin a été aménagé sur 1 290 m<sup>2</sup>. Une cabane de jardin et un bûcher. Un puits. Un bassin en pierre.

Proche de Charroux, classé parmi les plus beaux villages de France et à 14 km d'une sortie de l'A 71.

Le prix inclut 5% T.T.C. d'honoraires d'agence à la charge de l'acquéreur. Prix hors honoraires : 236190 €.

**Ref: 776**

**CETTE ANNONCE VOUS INTERESSE :**

**PIERRE CHANGARNIER IMMOBILIER 04.73.33.05.53 ou  
changarnier@aol.com**