



LE NAIL  
· Immobilier d'Exception ·

GONZAGUE LE NAIL

PRESIDENT  
DIPLOMÉ DE L'ECCIP  
EXPERT IMMOBILIER

HERVÉ de MALEISSYE

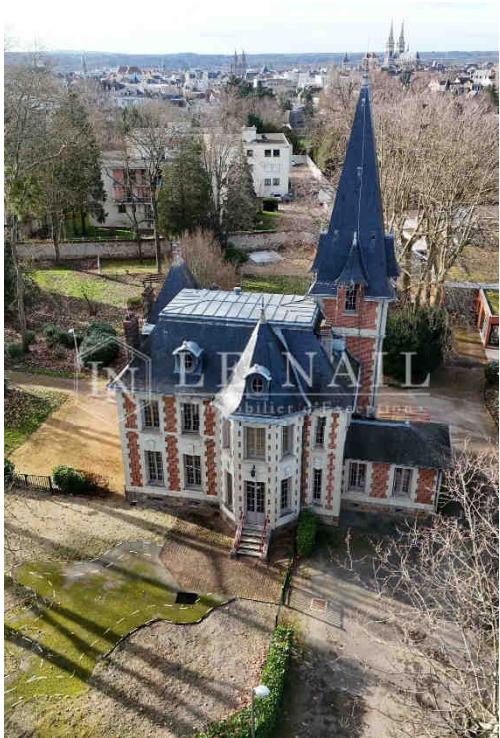
DIRECTEUR GENERAL  
INGÉNIEUR AGRICOLE E.S.A  
EXPERT IMMOBILIER

**CHARMANTE DEMEURE DU XX<sup>e</sup> EN CENTRE-VILLE D'YZEURE DANS L'ALLIER**

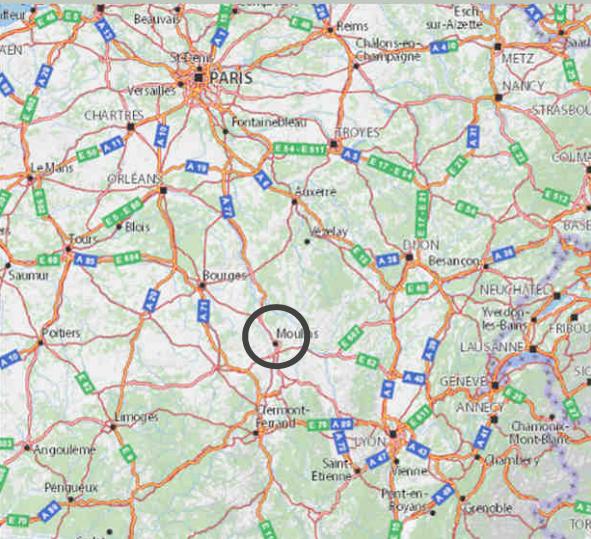
**CHARMING 20th C. NOBLE DWELLING IN THE HEART OF YZEURE, ALLIER DEPARTMENT**



TÉL. +33(0)2 43 98 20 20 - [info@cabinetlenail.com](mailto:info@cabinetlenail.com) / [Cabinetlenail.com](http://Cabinetlenail.com)







Quelques distances

PARIS.....	300 km
LYON.....	180 km
CLERMONT-FERRAND.....	100 km
VICHY.....	55 km
Aéroport.....	10 km
Commerce & services.....	Sur place
Gare SNCF (Moulins).....	Sur place
Accès autoroute.....	10 km



SOURCE : MOULINS-TOURISME

## SITUATION

Située au cœur du Bourbonnais, la région de Moulins-Yzeure séduit par son cadre de vie préservé, la richesse de son patrimoine historique et la qualité de son environnement naturel. Ancienne capitale du duché de Bourbon, Moulins dévoile un centre historique remarquable, tandis qu'Yzeure complète harmonieusement cet ensemble par son atmosphère résidentielle, verdoyante et paisible.

Bien desservie et à taille humaine, Yzeure bénéficie d'une excellente accessibilité depuis les grands axes. La gare SNCF de Moulins, située à seulement 10 minutes à pied, permet des liaisons aisées vers les principales métropoles.

Cette demeure du XXe siècle, implantée sur une parcelle d'environ 2.500 m<sup>2</sup>, se trouve à proximité immédiate du bourg d'Yzeure. Elle est entourée d'un parc arboré de plus d'un hectare, aménagé autour de la propriété et offrant un cadre verdoyant particulièrement agréable.

Les commerces et services sont accessibles en quelques minutes à pied. Le quartier, calme et résidentiel, offre un environnement recherché, alliant tranquillité, proximité urbaine et qualité de vie.

*Located in the heart of the Bourbonnais, the Moulins-Yzeure area is prized for its unspoilt quality of life, the richness of its historical heritage and the excellence of its natural environment. Former capital of the Duchy of Bourbon, Moulins boasts a remarkable historic centre, while Yzeure complements it harmoniously with its residential, leafy and peaceful atmosphere.*

*Well served and human in scale, Yzeure enjoys excellent accessibility via the main transport routes. Moulins SNCF railway station, just a 10-minute walk away, provides easy connections to the major metropolitan centres.*

*This 20th-century residence, set on a plot of approximately 2,500 sq m, is located in immediate proximity to the centre of Yzeure. It is surrounded by a tree-filled park of over one hectare, laid out around the property and offering a particularly pleasant green setting.*

*Shops and services are reachable within a few minutes on foot. The neighbourhood, calm and residential, offers a highly sought-after environment, combining tranquillity, urban proximity and an excellent quality of life.*

## DESCRIPTIF

Construite au début du XXe siècle, la demeure avec une surface d'environ **300 m<sup>2</sup>** est située au cœur d'un parc arboré dans une parcelle de 2500 m<sup>2</sup> qui reste à clôturer. La propriété a été utilisée comme ancien relais puis comme garderie.

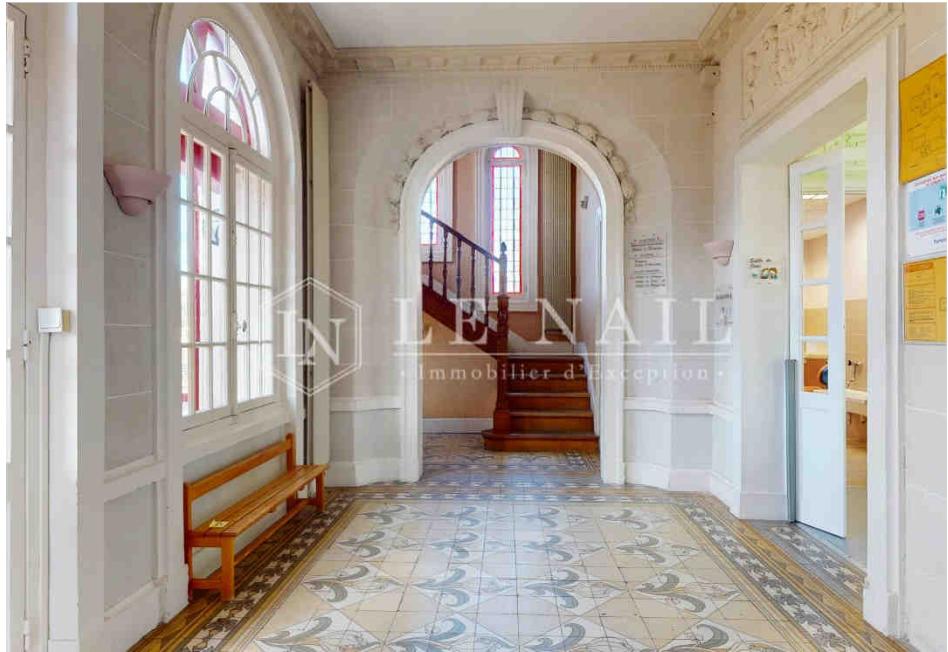
L'architecture, mêlant brique rouge et pierre de taille, se distingue par la qualité de ses chainages et encadrements finement travaillés, témoins d'un savoir-faire architectural soigné. Les toitures en ardoise, agrémentées de lucarnes ouvragées, de frontons décoratifs et d'une tour élancée, confèrent à l'ensemble une silhouette noble et élégante.

**Le rez-de-chaussée** d'une surface d'environ 126 m<sup>2</sup>, s'ouvre sur une belle entrée de 20 m<sup>2</sup> au sol en carreaux de ciment, desservant un escalier en bois distribuant les étages. Il comprend une belle pièce d'environ 50 m<sup>2</sup> avec de belles cheminées et de belles corniches, une pièce supplémentaire de 17 m<sup>2</sup>, une cuisine et 1 WC.

**Au premier étage**, d'environ 95 m<sup>2</sup> se trouvent 3 pièces, 3 autres plus petites pièces, un dégagement et un WC.

**Au deuxième étage**, sous-comble offre une surface de 72 m<sup>2</sup>. Il accueille d'anciennes chambres de bonnes aujourd'hui aménagées en salles de réunion, bureaux, et sanitaires.

Enfin, **le sous-sol** d'environ 117m<sup>2</sup> abrite la chaufferie ainsi que plusieurs pièces annexes.



L'ENTRÉE





UNE SALLE



Built in the early 20th century, the residence offers approximately 300 sqm of living space and is set at the heart of a mature, tree-filled park within a plot of around 2,500 sqm, which remains to be enclosed. The property was formerly used as a relay house and later as a childcare facility.

Its architecture, combining red brick and dressed stone, stands out for the quality of its finely crafted quoins and window surrounds, bearing witness to careful architectural workmanship. The slate roofs, enhanced by ornate dormer windows, decorative pediments and a slender tower, give the property a noble and elegant silhouette.

**The ground floor**, with a surface area of approximately 126 sqm, opens onto an attractive 20 sqm entrance hall with cement tile flooring, leading to a wooden staircase serving the upper floors. This level comprises a fine room of around 50 sqm featuring handsome fireplaces and decorative cornices, an additional 17 sqm room, a kitchen and a WC.

**The first floor**, offering approximately 95 sqm, includes three main rooms, three additional smaller rooms, a landing and a WC.

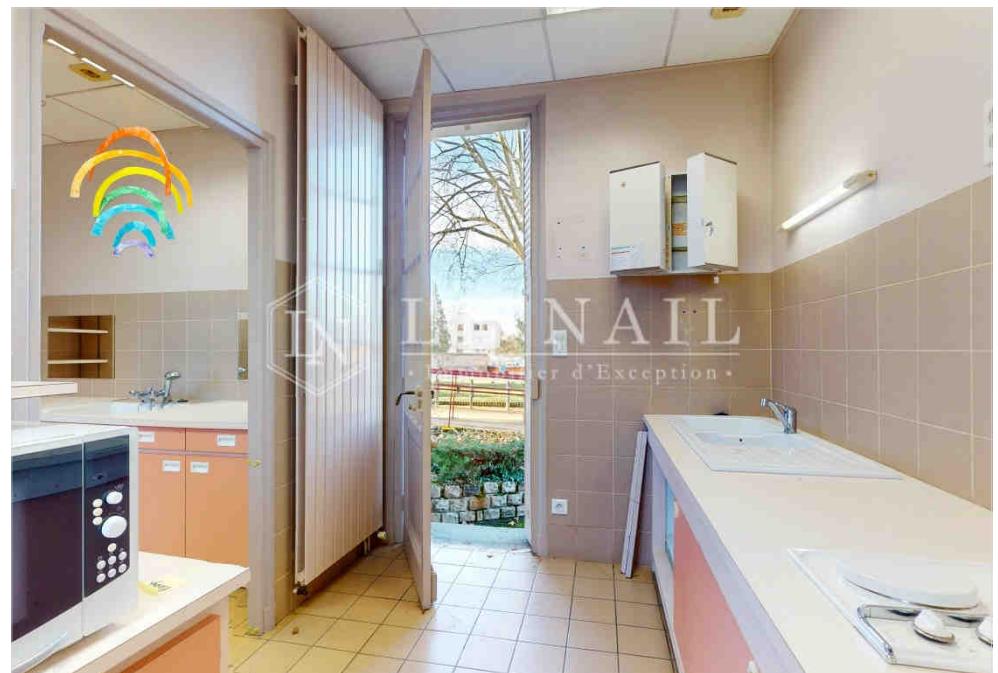
**The second floor**, set beneath the eaves, provides a surface area of 72 sqm. It formerly housed servants' quarters and has since been converted into meeting rooms, offices and sanitary facilities.

Finally, **the basement**, measuring approximately 117 sqm, houses the boiler room as well as several ancillary rooms.



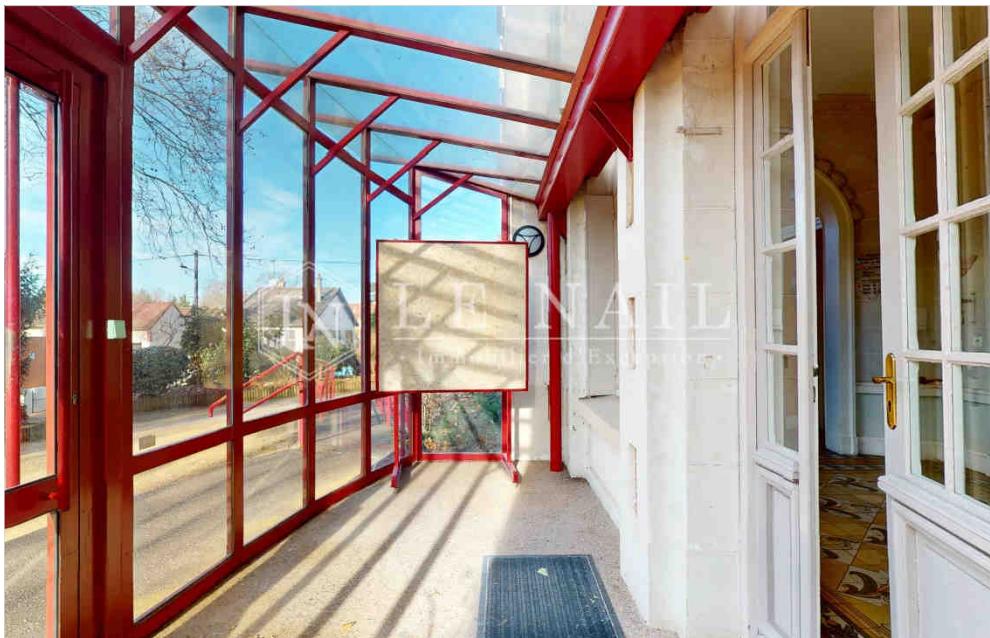
IN LE NAIL  
Immobilière d'Exception

UNE AUTRE SALLE



IN LE NAIL  
Immobilière d'Exception

LES SANITAIRES ET LA CUISINE

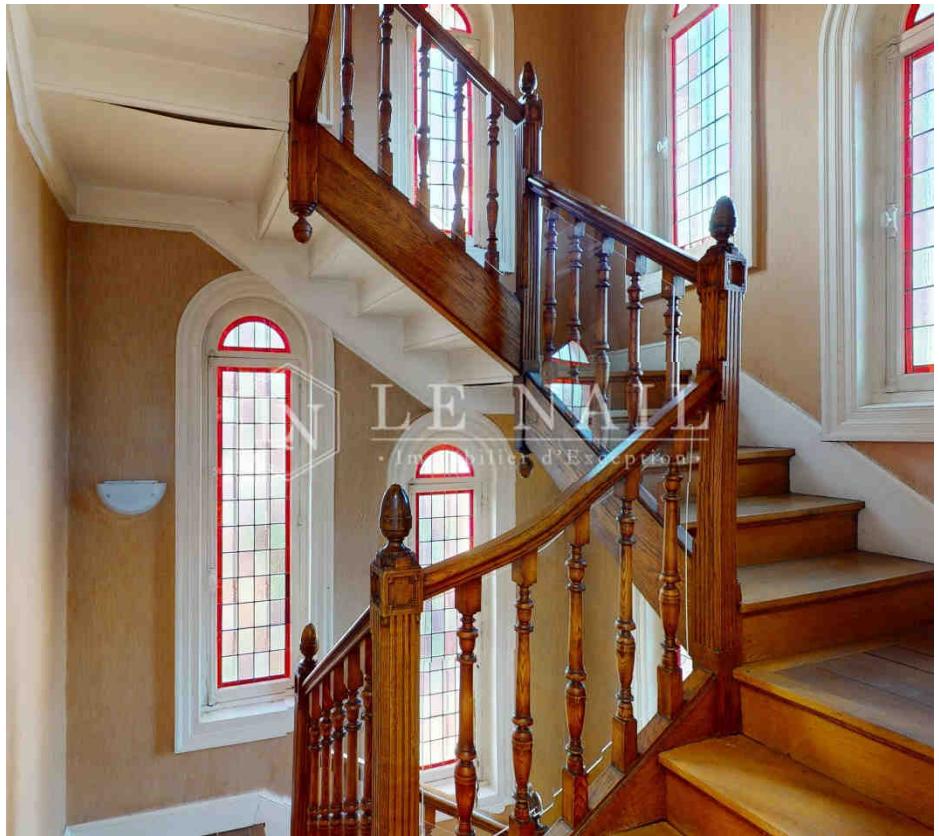


IN LE NAIL  
Immobilière d'Exception

LA VÉRANDA



IN LE NAIL  
Immobilière d'Exception



AU PREMIER ÉTAGE





AU SECOND ÉTAGE



## ETAT GÉNÉRAL ET CONFORT

Depuis 1990, la propriété a bénéficié des travaux de restauration et utilisé comme relais d'assistantes maternelles ainsi que pour la direction de l'enfance. L'ensemble nécessite aujourd'hui un réaménagement afin d'être transformé en résidence principale.

Le bien offre également un fort potentiel de reconversion et peut aisément accueillir un projet d'appartements, de gîtes, de chambres d'hôtes ou encore une activité de restauration.

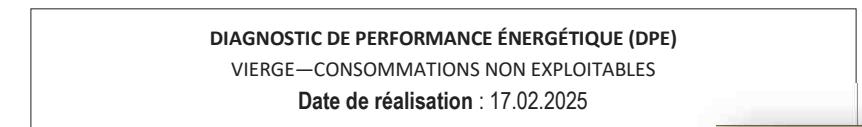
- Toiture : Ardoise et zinc, en bon état apparent
- Zingueries : En bon état apparent
- Maçonnerie / ravalement : En bon état apparent
- Huisseries : Bois simple vitrage à petits carreaux en bon état apparent
- Chauffage : Central au gaz de ville
- Marque et âge de la chaudière : Guillot Type PY95 (95Kw) date de 1990
- Production d'eau chaude par : Chaudière principale avec ballon de 500 litres
- Assainissement : Raccordement au réseau
- Diagnostic assainissement : oui (conforme)
- Electricité : Encastrée
- Alimentation en eau : Eau de ville
- Sols : Vinyle, carrelage et carreau de ciment



Since 1990, the property has undergone restoration work and has been used as a nursery and for the management of childcare services. The whole now requires reconfiguration in order to be converted into a private main residence.

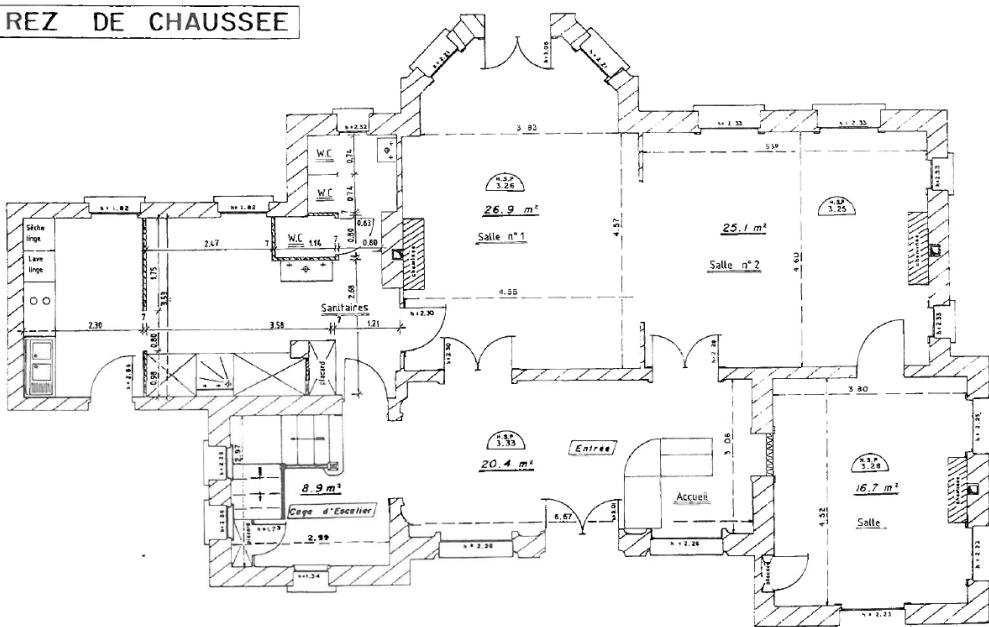
The property also offers strong potential for redevelopment and could readily accommodate a project involving apartments, gîtes, guest rooms or a catering activity.

- Roof: slate and zinc, in good apparent condition
- Rainwater goods: in good apparent condition
- Masonry / façades: in good apparent condition
- Windows: timber frames with small-pane single glazing, in good apparent condition
- Heating: mains gas central heating
- Boiler: Guillot, type PY95 (95 kW), installed in 1990
- Hot water production: main boiler with a 500-litre hot water tank
- Sanitation: connected to the public mains
- Sanitation report: compliant
- Electrical installation: recessed
- Water supply: mains water
- Flooring: vinyl, tiling and cement tiles

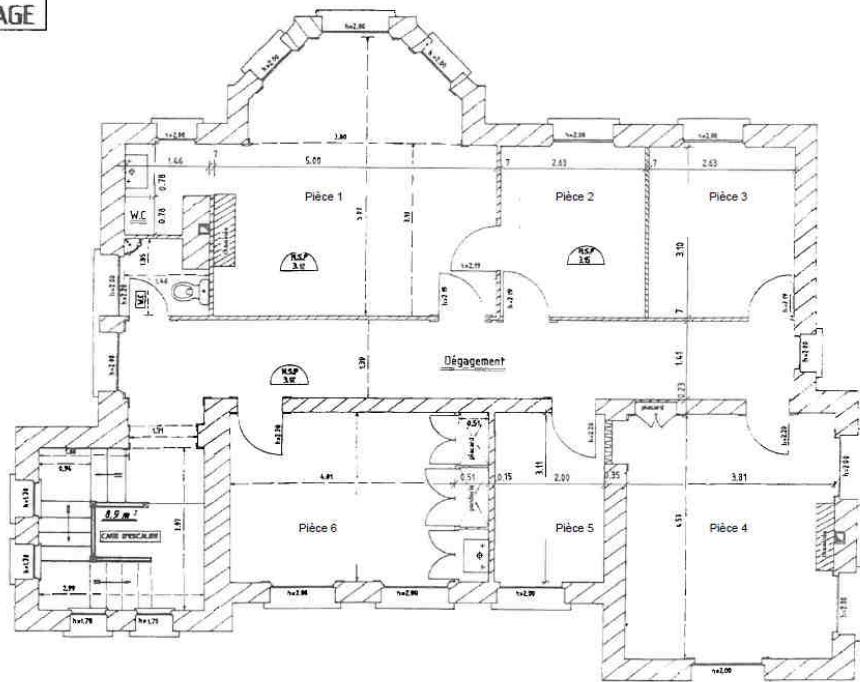


## DISTRIBUTION INTÉRIEURE

REZ DE CHAUSSEE



1<sup>er</sup> ETAGE



## Légendes

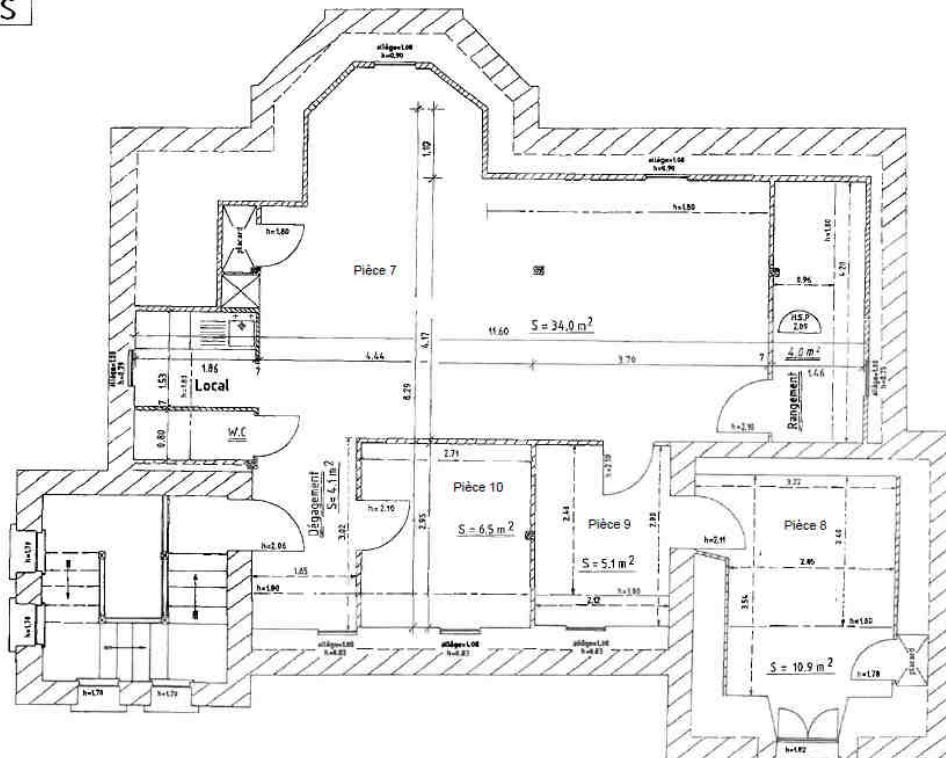
## HSP : hauteur sous plafond

SDB : salle de bains

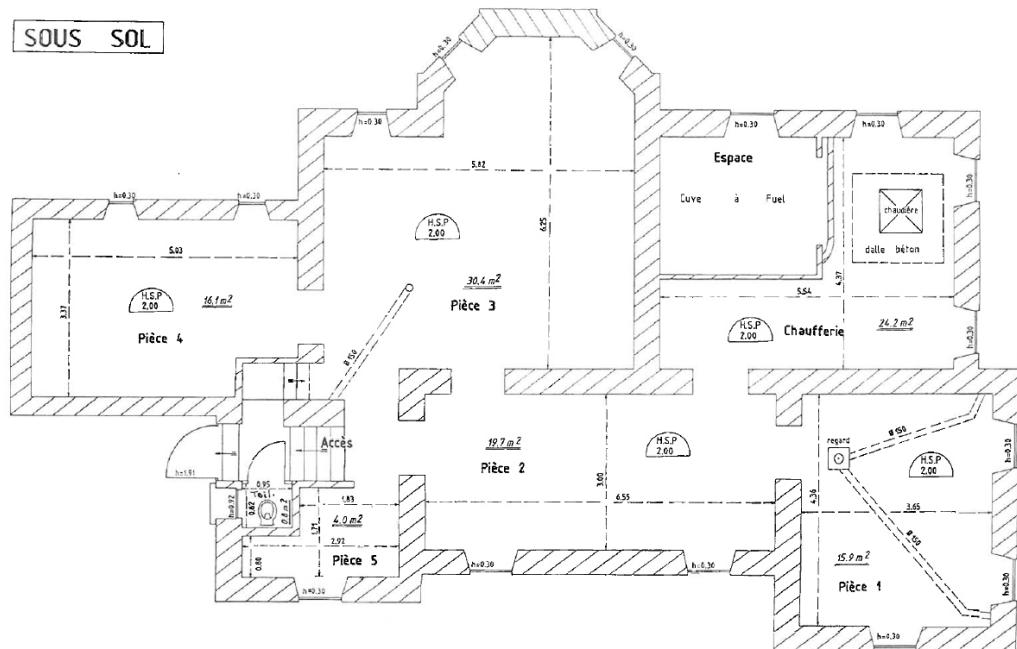
SDE : salle d'eau

DR : dressing

## COMBLES



## Sous Sol



## TERRAIN

Le bien bénéficie d'une surface totale de **2500 m<sup>2</sup>** dans un parc arboré classé. La propriété devra être clôturée et est située dans un quartier résidentiel et calme.

*The property benefits from a total surface area of 2,500 sqm within a listed, tree-filled park. The grounds will require enclosure and are located in a quiet, residential neighbourhood.*





Nous ne connaissons pas le montant de la taxe foncière à ce jour, le bâtiment ayant précédemment été à usage de local professionnel. Merci de vous rapprocher de notre collaborateur.

*We do not know the property tax at this time, as the building was previously used as business premises. Please contact our representative for further information.*



CABINET LE NAIL

· Immobilier d'Exception ·

**Prix / Price : 446.000 €**

Honoraires charge vendeur - Frais notariés en sus

Agent's fees due by the vendor - Notary's fees not included due by the purchaser



**LE NAIL**

· Immobilier d'Exception ·

+33(0)2 43 98 20 20 / [info@cabinetlenail.com](mailto:info@cabinetlenail.com)

[Cabinetlenail.com](http://Cabinetlenail.com)

ADRESSE DU SIEGE : RUE ALBERT EINSTEIN, BÂT. H - 53810 CHANGÉ - France

« LE NAIL ET ASSOCIÉS », S.A.S AU CAPITAL DE 60 000 € - SIRET 448 246 900 000 22 - RCS LAVAL (53)

CARTE PROFESSIONNELLE TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE DÉLIVRÉE PAR LA CCI DE LA MAYENNE SOUS LE N°CPI 5301 2018 000 028 835

GARANTIE FINANCIÈRE GALIAN - 89 RUE LA BOËTIE - 75008 PARIS