



**Votre conseiller : Karine BERT**  
**Givry**  
 43 Rue de la République  
 71640 GIVRY  
 Email : k.bert@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 06.07.76.95.79  
 Tél mobile : 06.07.76.95.79  
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE**  
**MAISON**  
**139 m<sup>2</sup> env.**

**GIVRY**

**249 000 euros**

### Référence

Référence : **14661**

### Description

Venez découvrir cette maison chaleureuse bénéficiant, grâce à ses travaux d'isolation, d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) noté D

Construite en 1971, elle est idéalement située à Givry, à proximité de toutes les commodités.

Au rez-de-chaussée, un petit logement indépendant avec salle de douche et kitchenette offre polyvalence et intimité, parfait pour des ados ou des invités.

A l'étage, un espace lumineux vous accueille avec une salle à manger-salon spacieuse donnant sur un grand balcon, une cuisine indépendante entièrement meublée, 2 chambres, une salle de bains et des toilettes.

Le dernier étage abrite une chambre parentale avec salle de douche, toilettes et dressing privatif, créant un espace personnel.

Les améliorations en 2011, telles que le chauffage au gaz, le double vitrage avec volets roulants électriques récents, la façade refaite, et l'isolation des combles, ajoutent modernité et efficacité.

A l'extérieur, profitez d'un garage, d'une piscine, et d'un terrain clos de 566 m<sup>2</sup>, offrant un espace parfait pour se détendre à la belle saison.

Appelez-moi dès maintenant pour une visite !

EXCLUSIVITE NEYRAT IMMOBILIER GIVRY - Karine BERT- Agent Commercial Indépendant - Tél : 06.07.76.95.79

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2010 à 2780 euros (année 2021).

### Classe énergie et classe climat

**D** 222 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D** 40 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### Connexion internet

 DSL : de 20 à 100 Mbit/s  
 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

### Caractéristiques

 **Surface de 139 m<sup>2</sup>**

 **4 chambres**

 **1 balcon**

 **7 pièces**

 **3 salle des bain/eau**

 **1 stationnement**

## Surfaces détaillées

Entree :	8,0 m <sup>2</sup>
Buanderie :	utile : 10,3 m <sup>2</sup>
Salle de douche + wc :	5,8 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	13,0 m <sup>2</sup>
Bureau :	11,0 m <sup>2</sup>
Garage	
Cuisine :	10,5 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	13,5 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	13,3 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	6,4 m <sup>2</sup>
Wc :	2,0 m <sup>2</sup>
Salon séjour :	29,8 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	13,7 m <sup>2</sup>
Salle de douche + wc :	6,7 m <sup>2</sup>
Dressing :	2,7 m <sup>2</sup>

## Aménagements intérieurs

Pièces :	7
Chambres :	4 dont 1 au rez-de-chaussée
Cuisine :	AMENAGEE
Salles de bains :	2
Salles d'eau :	1
Chauffage :	CENTRAL/GAZ
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Chaudière gaz
Année de rénovation :	2011

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	1 025 euros/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

## Informations financières

Prix de vente :	249 000 euros
Honoraires à charge :	du vendeur

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	Maison individuelle
Exposition :	Sud-ouest
Construit en :	1971
Toiture :	Tuiles
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Tout à l'égout

Double vitrage et volets électriques,

Chaudière à condensation de 2011

Consommation de 1200 euros de gaz

Piscine, liner à remplacer, (fourni par le client, prêt à poser)





