



**Votre conseiller : Iryna BOUILLIER**  
**Digoïn**  
 5 Levée Du Canal  
 71160 DIGOÏN  
 Email : [i.bouillier@neyrat-immobilier.fr](mailto:i.bouillier@neyrat-immobilier.fr)  
 Tél : 03 85 70 48 52  
 Tél mobile : 06.81.06.93.86  
[www.neyrat-immobilier.fr](http://www.neyrat-immobilier.fr)



**A VENDRE**  
**MAISON**  
**175,81 m<sup>2</sup> env.**

**GUEUGNON**

**234 000 euros**

### Référence

Référence : **10250**

### Description

EXCLUSIVITE NEYRAT !!!

Au coeur d'un quartier de Gueugnon proche bureau de tabac, presse...

Cette Propriété entièrement clôturé, pavée, avec jardin et cours sur une parcelle de 940 m<sup>2</sup> qui comprend:

Une partie habitation composée au rez de chaussée d'une salle à manger, une cuisine et un W.C; à l'étage 4 chambres, une salle de bains avec douche et baignoire. Cave et garages.

Une partie professionnelle composée d'un local commercial (boulangerie) donnant sur la rue, un grand fournil équipé avec une surface de travail importante.

Chauffage au gaz, tout à l'égout et double vitrage.

Idéal pour la reprise d'une activité de boulangerie artisanale !

Tous les renseignements et la visite virtuelle sont disponible sur notre site agence.

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)

### Caractéristiques

 <b>Surface de 175,81 m<sup>2</sup></b>	 <b>Séjour de 33,12 m<sup>2</sup></b>
 <b>Terrain de 940 m<sup>2</sup></b>	 <b>6 pièces</b>
 <b>4 chambres</b>	 <b>1 salle de bain/eau</b>
 <b>1 terrasse</b>	 <b>1 stationnement</b>

### Classe énergie et classe climat

DPE VIERGE

DPE ANCIENNE VERSION

### Connexion internet



DSL : de 6 à 25 Mbit/s

4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

## Surfaces principales

Utile : **255,79 m<sup>2</sup> environ**

## Surfaces détaillées

Local commercial : **utile : 51,0 m<sup>2</sup>**

Sejour : **33,1 m<sup>2</sup>**

Cuisine professionnelle : **13,9 m<sup>2</sup>**

Veranda : **27,5 m<sup>2</sup>**

Cuisine d'ete : **6,4 m<sup>2</sup>**

Degagement : **4,3 m<sup>2</sup>**

Degagement : **6,6 m<sup>2</sup>**

Wc : **2,1 m<sup>2</sup>**

Palier : **8,7 m<sup>2</sup>**

Piece : **6,6 m<sup>2</sup>**

Chambre 1 : **15,7 m<sup>2</sup>**

Chambre 2 : **12,0 m<sup>2</sup>**

Chambre 3 : **12,9 m<sup>2</sup>**

Chambre 4 : **14,4 m<sup>2</sup>**

Salle de bains et de douche : **9,3 m<sup>2</sup>**

Wc avec lave mains : **2,3 m<sup>2</sup>**

Grenier : **utile : 7,3 m<sup>2</sup>**

Fournil : **utile : 66,0 m<sup>2</sup>**

Laboratoire : **utile : 48,5 m<sup>2</sup>**

## Aménagements intérieurs

Cuisine : **SIMPLE**

Salles de bains : **1**

Principal revêtement de sol : **Carrelage**

Chauffage : **INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**

Cheminée : **oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Cumulus électrique**

Caves : **1**

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 409 euros/an**

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

## Informations financières

Prix de vente : **234 000 euros**

Honoraires à charge : **du vendeur**

## Environnement / Emplacement

Proche de :

- Proche bus
- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire

## Aménagements extérieurs

Style de construction : **Maison individuelle**

Construction : **Maison traditionnelle**

Toiture : **Ardoises**

Couverture : **Ardoise**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **Bois**

Assainissement : **Tout à l'égout**













