



**Votre conseiller : Julien LAVALT**  
**Autun**  
 13 Rue Maréchal de Lattre de Tassigny  
 71400 AUTUN  
 Email : j  
 Tél : 03.85.52.78.80  
 Tél mobile : 06.12.90.55.37  
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE**  
**MAISON**  
**107,5 m<sup>2</sup> env.**

**GIEN SUR CURE**

**89 000 euros**

**Référence**

Référence : **10861**

**Description**

NEYRAT Immobilier AUTUN !!!!

Au coeur du Parc Naturel Régional du Morvan, à seulement 4,5 km du Lac des Settons, cette maison réunit toutes les caractéristiques de la résidence secondaire idéale ou pour une location saisonnière. Située à l'extrémité d'un hameau calme à proximité du bourg de Gien-sur-Cure, sa situation dominante et son orientation sud sud-est lui garantissent un ensoleillement idéal et une vue dégagée sur la forêt morvandelle. Calme et tranquillité garantis ! La maison, partiellement élevée sur cave, comprend au niveau principal : une cuisine, un salon séjour, une salle à manger, deux chambres, une salle de bains et des WC indépendants. Au dessus un grenier de 90 m<sup>2</sup> reste à aménager. La maison bénéficie également d'un garage/atelier et d'un cabanon de jardin pour stocker le bois de chauffage. L'ensemble sur un terrain entièrement clos de 1205 m<sup>2</sup> agréablement fleuri et arboré. Rénovation à prévoir.

A voir sans tarder.

NEYRAT Immobilier AUTUN - Julien LAVALT - 03.85.52.78.80

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**

-  **Surface de 107,5 m<sup>2</sup>**
-  **Terrain de 1205 m<sup>2</sup>**
-  **2 chambres**
-  **1 stationnement**
-  **Séjour de 17,8 m<sup>2</sup>**
-  **4 pièces**
-  **1 salle de bain/eau**

**Classe énergie et classe climat**

DPE VIERGE

DPE ANCIENNE VERSION

## Surfaces détaillées

Wc :	<b>1,9 m<sup>2</sup></b>
Piece :	<b>3,3 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>20,6 m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>17,8 m<sup>2</sup></b>
Entree :	<b>9,4 m<sup>2</sup></b>
Cuisine professionnelle :	<b>12,9 m<sup>2</sup></b>
Arriere cuisine :	<b>utile : 15,0 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains :	<b>9,3 m<sup>2</sup></b>
Salle a manger :	<b>12,3 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>20,0 m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>utile : 41,5 m<sup>2</sup></b>
Grenier :	<b>utile : 90,0 m<sup>2</sup></b>

## Aménagements intérieurs

Cuisine :	<b>SIMPLE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>CENTRAL/FUEL</b>
Cheminée :	<b>oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Chaudière mixte</b>
Caves :	<b>1</b>
Greniers :	<b>1</b>

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>473 euros/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafraîchissement</b>

## Informations financières

Prix de vente :	<b>89 000 euros</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	<b>Traditionnel</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Exposition :	<b>Sud</b>
Toiture :	<b>Ardoises</b>
Couverture :	<b>Ardoise</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Assainissement :	<b>Fosse septique</b>



