Votre conseiller : Iryna BOUILLIER
Digoin
5 Levée Du Canal
71160 DIGOIN
i.bouillier@neyrat-immobilier.fr
Tél : 03 85 70 48 52
Tél : 06.81.06.93.86
www.neyrat-immobilier.fr

A VENDRE
PROPRIETE
424 m² env.

MOLINET

65 000 €

Référence

Référence :	**13503**

Description

Exclusivité NEYRAT !!!
Au cœur d'un village dynamique avec commerces et services, un ancien bar restaurant offrant 367 m² de plain pied, prêt à s'adapter à votre projet !
2 salles (23 m² et 55 m²) et le bloc sanitaires sont prêtes à reprendre le service, une 3e salle de 121 m² nécessitera des travaux d'aménagement (dalle, isolation, fenêtres).
La salle de bar de 42 m², ancienne cuisine professionnelle de 32 m², chaufferie, cellier et salle d'eau complètent ce niveau.
A l'étage, un logement type 2 avec salon, chambre et sanitaires. Les combles au-dessus des 2 salles sont aménageables.
Une pièce ouverte de 27 m² pourrait devenir terrasse ou coin barbecue. Une cave complète l'ensemble.
Le terrain de 2400 m² est gravillonné et adapté au stationnement. Le bâtiment est raccordé au tout à l'égout.
Chauffage ou fuel, simple vitrage.
Sortie A79 à 2km; canal latéral à la Loire, sa halte nautique et la piste cyclable EuroVelo6 sont à 1km.
Rapport qualité / prix exceptionnel, à saisir !
Plus de renseignements, visite virtuelle et plan sur notre site agence.
NEYRAT IMMOBILIER DIGOIN 03.85.70.48.52

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :
www.georisques.gouv.fr

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

Caractéristiques

- **Surface de 424 m²**
- **Terrain de 2428 m²**
- **7 pièces**
- **1 chambre**
- **2 salles**

Surfaces principales

Utile :	**367.8 m² environ**

Surfaces détaillées

Bar :	**utile : 42.3 m²**
Cuisine professionnelle :	**utile : 32.9 m²**
Piece :	**utile : 8.9 m²**
Chaufferie :	**utile : 8 m²**
Chaufferie :	**utile : 15.4 m²**
Degagement :	**utile : 4.8 m²**
Wc avec lavabo :	**utile : 6.3 m²**
Salle de réception :	**utile : 23.6 m²**
Salle de réception :	**utile : 55.9 m²**
Salle de réception :	**utile : 121.2 m²**
Couloir :	**utile : 5.7 m²**
Degagement :	**utile : 6.4 m²**
Salle d'eau :	**utile : 5.6 m²**
Couloir :	**utile : 3.6 m²**
Mezzanine :	**38 m²**
Chambre 1 :	**12.4 m²**
Salle de bains avec wc :	**6.1 m²**
Cave :	**utile : 17 m²**
Appenti :	**utile : 13.3 m²**
Piece :	**utile : 27.4 m²**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	**849 €/an**

Informations financières

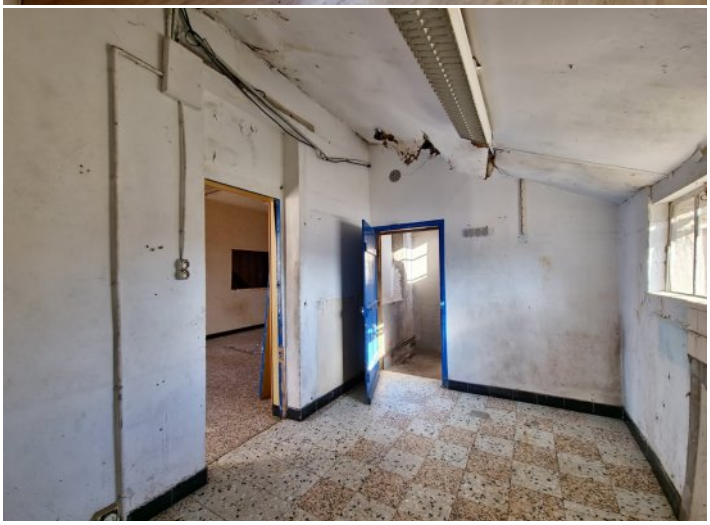
Prix de vente :	**65 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**

Environnement / emplacement

Proche de :
- Proche école primaire

Aménagements extérieurs

Construit en :	**1940**
Couverture :	**Ardoise**
Vitrage :	**Simple et double**
Huisseries :	**PVC / bois**
Assainissement :	**Tout à l'égout**



NEYRAT
IMMOBILIER
Naturellement ensemble !

ON VA VOUS **ÉCLAIRER** SUR LE **MEILLEUR** MOYEN DE **PLACER** VOS **ÉCONOMIES**

Protégez votre retraite

Générez des revenus réguliers

Créez un patrimoine familiale durable

Diversifiez vos investissements

OFFRE SPÉCIALE*

6 mois de gestion offerts +
6 mois de garantie des loyers impayés offerts +
déclaration de revenus fonciers offert la première année

*Pour l'acquisition d'un bien immobilier avec Neyrat Immobilier, et sa mise en gestion par nos services.

NEYRAT IMMOBILIER
VOUS **PROPOSE** UNE GAMME
DE **PRODUITS INVESTISSEURS**

Emplacement - équipement - surface
et prix sont étudiés pour un placement locatif sécurisé

www.neyrat-immobilier.fr