



**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  
 215 m<sup>2</sup> env.**

**GIVRY**

**635 000 €**

## Référence

Référence : **14231**

## Description

Située dans le village prisé de Givry pour sa qualité de vie, cette magnifique maison d'architecte saura vous séduire. Ses grandes baies vitrées apportent au quotidien, une belle luminosité dans toute la maison, ses 2 terrasses vous permettront de profiter des beaux jours tout au long de la journée.

Au rdc, l'entrée dessert une vaste pièce principale, une cuisine équipée, une chambre avec une salle de douche privative, un wc, une buanderie-chaufferie, et l'accès au garage double.

A l'étage, un palier donne accès à 2 chambres avec placards, puis

- une chambre avec un balcon dont la vue dégagée sur le vignoble vous apportera un vrai moment de détente,
- une grande pièce d'environ 30 m<sup>2</sup> qui pourrait servir de bureau, de salle de jeux ou d'une autre chambre.
- une salle de bains et douche,
- un wc.

De belles prestations vous attendent sur ce bien, portes et parquet chêne, menuiseries et volets en alu, charpente traditionnelle etc...

Son chauffage par géothermie est très innovant ce qui fait de cette maison un bien à basse consommation d'énergie, son DPE affiche la lettre 'B' !

2 platanes majestueux ombragent à la belle saison et font tout le charme de ce terrain arboré de 1363 m<sup>2</sup> environ.

## Classe énergie et classe climat

**B** 105 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 3 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## Caractéristiques



**Surface de 215 m<sup>2</sup>**



**Séjour de 40 m<sup>2</sup>**



**Terrain de 1340 m<sup>2</sup>**



**7 pièces**



**5 chambres**



**2 salles**



**2 terrasses**



**1 stationnement**

## Surfaces détaillées

Hall d'entrée :	<b>10.5 m<sup>2</sup></b>
Cuisine équipée :	<b>16.5 m<sup>2</sup></b>
Séjour double :	<b>40 m<sup>2</sup></b>
Chambre/salle de douche :	<b>17.5 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>3 m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>8.1 m<sup>2</sup></b>
Dégagement :	<b>4 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>21 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains et de douche :	<b>10 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>16 m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 :	<b>18 m<sup>2</sup></b>
Salle de jeux :	<b>29 m<sup>2</sup></b>
Dégagement :	<b>6 m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>15 m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>utile : 33 m<sup>2</sup></b>

## Aménagements intérieurs

Pièces :	<b>7</b>
Chambres :	<b>5 dont 1 au rez-de-chaussée</b>
Cuisine :	<b>EQUIPEE</b>
Salles de bains :	<b>2</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Parquet</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/GEOTHERMIE</b>
Eau chaude :	<b>Ballon thermodynamique/</b>

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>1 948 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Aucun travaux</b>

## Informations financières

Prix de vente :	<b>635 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>

## Environnement / emplacement

- Proche de :
- Proche bus
  - Proche collège
  - Proche commerces
  - Proche école primaire

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	<b>Contemporain</b>
Exposition :	<b>Est-ouest</b>
Construit en :	<b>2008</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>Aluminium</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>











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](http://www.neyrat-immobilier.fr)