



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

**GIVRY**

**420 000 €**

## Référence

Référence : **14567**

## Description

Découvrez le charme unique de cette maison située dans un cadre exceptionnel à Givry, offrant une vue dégagée sur le vignoble, un véritable havre de paix. Érigée sur un vaste terrain de 2500 m<sup>2</sup>, cette propriété se distingue par ses nombreux atouts.

Au cœur de ce paradis, une piscine chauffée, entourée d'une belle terrasse, invite à la détente en plein air. Pour les amateurs de jeux, un terrain de boules ajoute une touche ludique au jardin.

La maison, construite sur un sous-sol semi-enterré, propose une configuration idéale. Le sous-sol abrite un garage, un bureau, une cave et un atelier, offrant un espace fonctionnel et polyvalent.

À l'étage principal, une entrée accueillante mène à une salle à manger lumineuse, un salon chaleureux et une cuisine entièrement équipée. Ces pièces s'ouvrent sur la terrasse, le jardin et la piscine, créant un espace de vie harmonieux.

La chambre parentale, avec son dressing et sa salle de douche privative, offre un havre d'intimité et de confort. À l'étage supérieur, un espace dédié aux enfants comprend une mezzanine, trois chambres, une salle de bains avec douche, et des toilettes.

Cette propriété est équipée de panneaux photovoltaïques et d'une aspiration centralisée, chaudière remplacée en 2022.

Contactez-moi pour une visite dès aujourd'hui !

## Classe énergie et classe climat

**D** 177 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D** 39 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## Connexion internet

 Fibre : plus de 1 Gbit/s  
 DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s

## Caractéristiques

 <b>Surface de 160 m<sup>2</sup></b>	 <b>Séjour de 37 m<sup>2</sup></b>
 <b>Terrain de 2493 m<sup>2</sup></b>	 <b>8 pièces</b>
 <b>4 chambres</b>	 <b>2 salles</b>
 <b>1 terrasse</b>	 <b>Piscine</b>
 <b>1 stationnement</b>	

## Surfaces détaillées

Cuisine équipée :	10.7 m <sup>2</sup>
Chambre avec salle de bains :	17 m <sup>2</sup>
Dressing :	10.5 m <sup>2</sup>
Salon séjour :	37 m <sup>2</sup>
Mezzanine :	12 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	10.5 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	11 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	7 m <sup>2</sup>
Wc :	0.9 m <sup>2</sup>
Bureau :	12 m <sup>2</sup>

## Aménagements intérieurs

Dressings :	1
Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	2
Chauffage :	INDIVIDUEL/FUEL
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/FUEL
Caves :	2

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	1 709 €/an
Travaux à prévoir :	Rafrâichissement

## Informations financières

Prix de vente :	420 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur

## Aménagements extérieurs

Construit en :	1998
Toiture :	Tuiles
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Tout à l'égout

FIBRE  
Piscine chauffée  
Chauffage au sol rdc







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)