

Votre conseiller : Nathalie FOLLEAT

Chagny

10 Rue de la République

71150 CHAGNY

Email : n.folleat@neyrat-immobilier.fr

Tél : 03.85.87.13.14

Tél mobile : 06.24.49.42.49

www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE  
MAISON  
93 m<sup>2</sup> env.**

**EPINAC**

**99 000 €**

## Référence

Référence : **16494**

## Description

Exclusivité :

Située à Épinac, cette maison d'habitation bénéficie d'un emplacement idéal, à proximité des écoles et des commerces. Fonctionnelle et spacieuse, elle offre au rez-de-chaussée un sous-sol complet comprenant une chaufferie, un garage, un atelier et deux pièces supplémentaires. À l'étage, vous trouverez un balcon donnant sur une entrée, une cuisine, un salon-séjour, deux chambres dont une grande de 26 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une salle de bain équipée à la fois d'une douche et d'une baignoire. La maison offre de nombreuses possibilités d'aménagement, notamment un agrandissement de la surface habitable de 68 m<sup>2</sup> en supprimant un mur de briques, ou encore la création de plusieurs logements grâce à ses différents accès indépendants. Un hangar de 90 m<sup>2</sup> complète ce bien, offrant un espace supplémentaire pour du stockage ou un atelier. Le tout est situé sur un terrain arboré de 1 387 m<sup>2</sup> avec jardin, idéal pour profiter d'un cadre verdoyant. Le chauffage est assuré par une chaudière à bois, offrant un confort économique et respectueux de l'environnement. Avec ses multiples possibilités d'aménagement, cette maison est parfaite pour une famille, un projet d'investissement locatif ou pour accueillir plusieurs logements. Contactez-nous pour découvrir son potentiel lors d'une visite !

NEYRAT Immobilier - Nathalie FOLLEAT - 06 24 49 42 49

Logement à consommation énergétique excessive : classe F.

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)

## Classe énergie et classe climat

**F** 370 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D** 30 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## Connexion internet

 DSL : de 6 à 25 Mbit/s

4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

## Caractéristiques

 **Surface de 93 m<sup>2</sup>**

 **Terrain de 1387 m<sup>2</sup>**

 **4 pièces**

 **2 chambres**

 **1 salle**

 **2 balcons**

 **1 stationnement**

## Surfaces principales

Utile : **319 m<sup>2</sup> environ**

Dépendances : **90 m<sup>2</sup> environ**

## Surfaces détaillées

Plateau aménageable : **utile : 161 m<sup>2</sup>**

Balcon

Entree : **2.9 m<sup>2</sup>**

Cuisine : **10.4 m<sup>2</sup>**

Salon séjour : **26.5 m<sup>2</sup>**

Degagement : **1.4 m<sup>2</sup>**

Wc : **1.5 m<sup>2</sup>**

Chambre 1 : **10.3 m<sup>2</sup>**

Chambre 2 : **26 m<sup>2</sup>**

Salle de bains et de douche : **13.8 m<sup>2</sup>**

Hangar : **utile : 90 m<sup>2</sup>**

Appartement 2 pieces : **utile : 68 m<sup>2</sup>**

## Aménagements intérieurs

Salles de bains : **1**

Principal revêtement de sol : **Parquet**

Chauffage : **CENTRAL/BOIS**

Cheminée : **Oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Ballon**

Caves : **1**

Greniers : **1**

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 350 €/an**

## Informations financières

Prix de vente : **99 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

## Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche école primaire

## Aménagements extérieurs

Style de construction : **Ancien**

Toiture : **Tuiles mécaniques**

Couverture : **Tuile mécanique**

Vitrage : **Simple et double**

Huisseries : **Bois**







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)