Votre conseiller : Nathalie FOLLEAT
Chagny
10 Rue de la République
71150 CHAGNY
n.folleat@neyrat-immobilier.fr
Tél : 03.85.87.13.14
Tél : 06.24.49.42.49
www.neyrat-immobilier.fr

A VENDRE
MAISON
93 m² 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 m², 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 m² en supprimant un mur de briques, ou encore la création de plusieurs logements grâce à ses différents accès indépendants. Un hangar de 90 m² complète ce bien, offrant un espace supplémentaire pour du stockage ou un atelier. Le tout est situé sur un terrain arboré de 1 387 m² 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 !

Caractéristiques

Surface de 93 m²

Terrain de 1387 m²

4 pièces

Classe énergie et classe climat

F — 370 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

D — 30 kgeq CO2/m2.an

Connexion internet

DSL : de 6 à 25 Mbit/s
4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

Surfaces principales

Utile :	**319 m² environ**
Dépendances :	**90 m² environ**

Surfaces détaillées

Plateau aménagable :	**utile : 161 m²**
Balcon	
Entree :	**2.9 m²**
Cuisine :	**10.4 m²**
Salon sejour :	**26.5 m²**
Degagement :	**1.4 m²**
Wc :	**1.5 m²**
Chambre 1 :	**10.3 m²**
Chambre 2 :	**26 m²**
Salle de bains et de douche :	**13.8 m²**
Hangar :	**utile : 90 m²**
Appartement 2 pieces :	**utile : 68 m²**

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

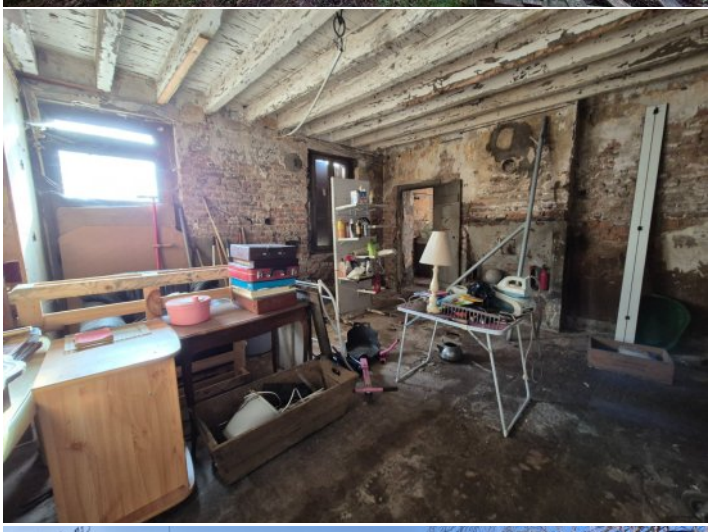
Prix de vente :	**99 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**

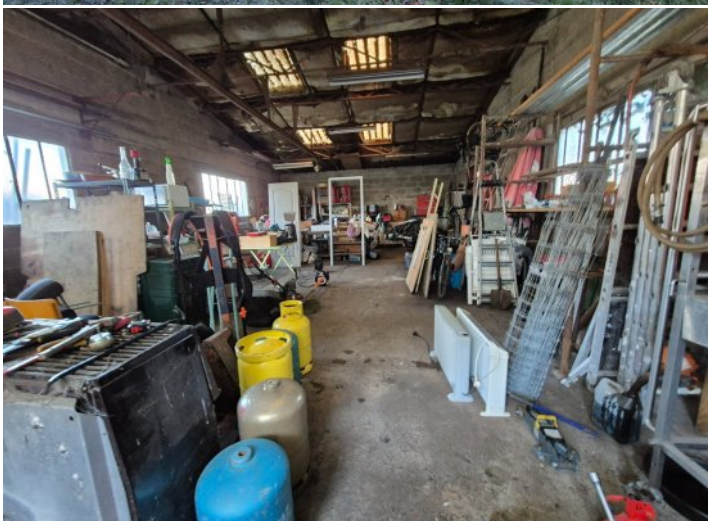
Environnement / emplacement

Proche de :
- Proche école primaire

Aménagements extérieurs

Style de construction :	**Ancien**
Toiture :	**Tuiles mécaniques**
Couverture :	**Tuile mécanique**
Vitrage :	**Simple et double**
Huisseries :	**Bois**





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