



Votre conseiller : **Rachel MILLET**  
**Sennecey Le Grand**  
 49 Avenue Du 4 Septembre 1944  
 71240 SENNECEY LE GRAND  
 r.millet@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 03.85.87.72.75  
 Tél : 06.81.88.92.50  
[wwwNEYRAT-IMMOBILIER.FR](http://wwwNEYRAT-IMMOBILIER.FR)



**A VENDRE**  
**MAISON DE VILLAGE EN PIERRES**  
**AVEC COUR ET PISCINE**  
**175 m<sup>2</sup> env.**

**ST CYR**

**316 000 €**

**Référence**

Référence : **16684**

**Description**

Au cœur du village de Saint-Cyr, cette maison en pierre, rénovée en 2001, conjugue le charme de l'ancien et le confort contemporain.

Sur deux niveaux, elle développe des espaces de vie lumineux et bien agencés qui s'ouvrent sur des extérieurs privatifs : cour intérieure, terrasse couverte, piscine et sauna offrent un cadre propice à la détente tout en restant parfaitement adapté à la vie quotidienne.

Au rez-de-chaussée, l'entrée distribue une cuisine aménagée et équipée, entièrement neuve, puis un séjour double traversant.

La pièce de vie, animée par une cheminée à foyer ouvert, se distingue par ses deux ambiances : un coin salon cosy et une vaste salle à manger conviviale. La lumière naturelle traverse les volumes et met en valeur les matériaux d'origine, créant une atmosphère chaleureuse et authentique.

Deux chambres se trouvent également au rez-de-chaussée, dont une avec dressing, complétées par une salle d'eau moderne et deux WC séparés. La chambre parentale bénéficie d'un accès direct à une petite cour arrière, un espace intime et apaisant idéal pour lire ou prendre un café le matin.

À l'étage, une mezzanine aménagée en bureau surplombe l'entrée et dessert une chambre mansardée ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

Des greniers aménageables offrent la possibilité d'augmenter les surfaces selon vos besoins : création d'une chambre supplémentaire, d'un espace loisirs ou de rangements complémentaires.

**Classe énergie et classe climat**

**E** 298 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** 10 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**Connexion internet**

 DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s  
 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

**Caractéristiques**

	<b>Surface de 175 m<sup>2</sup></b>		<b>Séjour de 54 m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrain de 673 m<sup>2</sup></b>		<b>7 pièces</b>
	<b>3 chambres</b>		<b>2 salles</b>
	<b>1 terrasse</b>		<b>Piscine</b>
	<b>3 stationnements</b>		

## Surfaces principales

Utile : **117 m<sup>2</sup> environ**

Terrasse : **25 m<sup>2</sup> environ**

## Surfaces détaillées

Entree : **13.1 m<sup>2</sup>**

Chambre 1 : **10.5 m<sup>2</sup>**

Wc avec lavabo : **2.9 m<sup>2</sup>**

Cuisine avec coin repas : **22.8 m<sup>2</sup>**

Chambre 2 : **12.7 m<sup>2</sup>**

Dressing : **12.5 m<sup>2</sup>**

Salle d'eau : **3.4 m<sup>2</sup>**

Wc : **1.9 m<sup>2</sup>**

Salle a manger : **23.9 m<sup>2</sup>**

Salon : **29.3 m<sup>2</sup>**

Mezzanine : **15.3 m<sup>2</sup>**

Chambre 3 : **20.8 m<sup>2</sup>**

Salle d'eau avec wc : **5.7 m<sup>2</sup>**

Combles aménageables : **utile : 75 m<sup>2</sup>**

Garage : **utile : 23.8 m<sup>2</sup>**

Sauna : **utile : 17.6 m<sup>2</sup>**

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **763 €/an**

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

## Informations financières

Prix de vente : **316 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

## Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche centre commercial
- Proche collège
- Proche école primaire
- Proche sortie autoroute

## Aménagements extérieurs

Vitrage : **Double**

Huisseries : **Bois**

Assainissement : **Tout à l'égout**

## Aménagements intérieurs

Pièces : **7**

Chambres : **3 dont 2 au rez-de-chaussée**

Dressings : **1**

Cuisine : **EQUIPÉE ET AMENAGÉE**

Salles d'eau : **2**

Chauffage : **INDIVIDUEL/BOIS + ELECTRICITE**

Cheminée : **Oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Cumulus électrique**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Greniers : **1**







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)