



**Votre conseiller : Nathalie BERTHAULT**  
**Beaune**  
 56 rue de Lorraine  
 21200 BEAUNE  
 n.berthault@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 09.74.19.96.07  
 Tél : 06.70.61.44.18  
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE**  
**Ensemble immobilier**  
**170 m<sup>2</sup> env.**

**ARNAY LE DUC**

**37 000 €**

## Référence

Référence : **16788**

## Description

Ancien café avec maison d'habitation à rénover à Arnay-le-Duc (21230)

Idéalement situé cet ensemble immobilier de 170 m<sup>2</sup> allie caractère et potentiel.

Ancien café, cette propriété offre une multitude de possibilités pour les investisseurs ou les passionnés de rénovation, comprenant :

Au rez-de-chaussée : une pièce rénovée, 3 pièces dont une de 38 m<sup>2</sup>, 3 caves en dessous.

Côté cour : une pièce de 27 m<sup>2</sup> à rénover, offrant des possibilités d'aménagement, un atelier avec grenier au-dessus, parfait pour les bricoleurs, un garage et un appentis dans une cour fermée, un jardin,

Trois garages loués en continuité.

À l'étage : accessible par des escaliers extérieurs, vous découvrirez : un grenier, offrant un potentiel de surface habitable supplémentaire.

Une pièce avec cheminée, un cagibis et un grenier au-dessus pour encore plus d'espace.

Le tout sur une surface totale : 481 m<sup>2</sup>.

Proche des commerces, écoles, médecins, services et autres commodités.

Ce bien est idéal pour les amoureux de l'authenticité et de la rénovation. Ne manquez pas cette opportunité unique d'acquérir une propriété pleine de potentiel au cœur d'Arnay-le-Duc.

Pour plus de renseignements ou pour une visite, n'hésitez pas à nous contacter !

## Connexion internet



DSL : de 6 à 25 Mbit/s

4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

## Caractéristiques



**Surface de 170 m<sup>2</sup>**



**Séjour de 28 m<sup>2</sup>**



**6 pièces**



**3 chambres**



**4 stationnements**

## Aménagements intérieurs

Pièces :	<b>6</b>
Chambres :	<b>3 dont 2 au rez-de-chaussée</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Tomette</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Caves :	<b>3</b>
Greniers :	<b>4</b>

## Informations financières

Prix de vente :	<b>37 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## Environnement / emplacement

Proche de :  
- Proche centre-ville  
- Proche collège  
- Proche commerces  
- Proche école primaire

## Aménagements extérieurs

Toiture :	<b>Tuiles naturelles</b>
Vitrage :	<b>Simple et double</b>
Huisseries :	<b>PVC / bois</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)