

# **LOCATION - GESTION - SYNDIC - ACHAT - VENTE**



Votre conseiller : Iryna BOUILLIER Digoin 5 Levée Du Canal 71160 DIGOIN i.bouillier@neyrat-immobilier.fr Tél : 03 85 70 48 52 Tél : 06.81.06.93.86 www.neyrat-immobilier.fr



A VENDRE
Maison 2/3 chambres à rénover
80.12 m² env.

**GUEUGNON** 

53 000 €

#### Référence

Référence: 16806

#### Description

🏡 Profitez du potentiel de cette maison à rénover dans un quartier prisé ! 🎯

Découvrez cette maison pleine de promesses située dans un quartier recherché, à proximité directe du collège et du centreville. Avec ses 80,12 m² à repenser entièrement, elle est l'occasion idéale de créer votre cocon familial sur-mesure ou de réaliser un projet locatif attractif !

Disposition intérieure à personnaliser:

- Rez-de-chaussée :

✔️ Une entrée fonctionnelle, une pièce de vie lumineuse, une cuisine à aménager, ainsi qu'un WC indépendant.

- À l'étage :

⭐ Deux à trois chambres à reconfigurer selon vos

⭐ Une salle de bains à créer pour s'adapter à vos besoins familiaux.

- Au sous-sol:

⭐ Un garage spacieux

⭐ Une buanderie avec accès extérieur côté jardin; parfait pour créer une cuisine d'été donnant sur la terrasse!

Bonus exploitable:

👉 Accès aux combles permettant d'aménager un espace supplémentaire d'environ 20 m² : idéal pour une suite parentale, un espace bureau ou une salle de jeux !

#### Classe énergie et classe climat

Consommation énergetique

Emission de gaz à effet de serre



767 kWhEP/m2.an



42 kgeq CO2/m2.an

DPE ANCIENNE VERSION

### **Connexion internet**

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

# Caractéristiques

Surface de 80.12 m<sup>2</sup>



Séjour de 22.03 m²



Terrain de 1037 m<sup>2</sup>



4 pièces



2 chambres



1 salle



# **Surfaces principales**

Utile: 85.5 m² environ

# Surfaces détaillées

6.6 m<sup>2</sup> Entree: 22 m² Sejour: Cuisine: 9.7 m<sup>2</sup> Wc: 1.4 m<sup>2</sup> Cellier: 1.7 m<sup>2</sup> Palier: 4.6 m<sup>2</sup> Chambre 1: 9.5 m<sup>2</sup> Salle de bains : 4.6 m<sup>2</sup> Bureau:  $8 \, m^2$ Chambre 2: 12 m<sup>2</sup> utile: 20 m<sup>2</sup> Combles amenageables: utile: 22.6 m<sup>2</sup> Garage: Degagement: utile: 3.3 m<sup>2</sup> Buanderie: utile: 13.9 m<sup>2</sup>

#### Atelier

# Aménagements intérieurs

Salles de bains :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Cumulus électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL
Caves :	1
Greniers :	1

# Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **706 €/an** 

#### Informations financières

Prix de vente : 53 000 €

Honoraires à charge : du vendeur

Statut : Non soumis au statut de la copropriété

# **Environnement / emplacement**

#### Proche de :

- Proche centre commercial
- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire

# Aménagements extérieurs

_	
Style de construction :	Maison individuelle
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Traversant nord-sud
Construit en :	1950
Toiture :	Tuiles mécaniques
Couverture :	Tuile mécanique
Vitrage :	Simple et double
Huisseries :	Bois
Assainissement :	Tout à l'égout

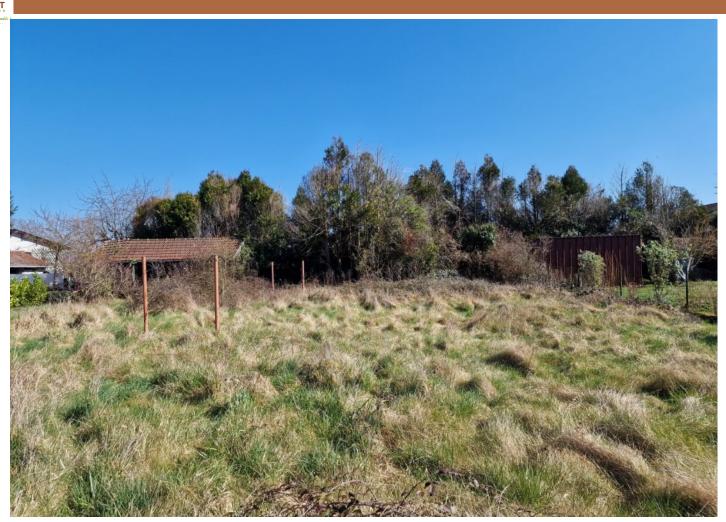














ON VA VOUS ÉCLAIRER SUR LE MEILLEUR MOYEN DE PLACER VOS ÉCONOMIES

> 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