



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



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

**DIGOIN**

**95 000 €**

**Référence**

Référence : **16942**

**Description**

Exceptionnel : proche canal et piste cyclable, charmante maison de plain pied à Digoin. Les visites seront organisées le samedi 10 mai; appelez pour réserver la vôtre!

Nous vous invitons à découvrir cette maison de 78,41 m<sup>2</sup> habitables, parfaitement agencée pour accueillir votre famille dans un cadre de vie confortable. Dès votre entrée, vous serez séduit par son ambiance chaleureuse. Le séjour lumineux, idéal pour les moments de convivialité, s'ouvre sur une cuisine fonctionnelle, faisant de cet espace un lieu de vie agréable au quotidien.

La maison dispose de trois chambres généreuses, offrant à chacun de vos proches un espace intime. Vous trouverez également une salle de bains et un WC, facilitant ainsi votre quotidien. De plus, les combles partiellement aménageables représentent un potentiel supplémentaire, parfait pour un bureau ou une salle de jeux.

À l'extérieur, vous pourrez profiter d'une terrasse couverte, d'un abri de jardin et d'un puits, le tout sur un terrain clos de 628 m<sup>2</sup>. Cet espace extérieur est idéal pour créer un jardin luxuriant ou un coin de jeu sécurisé pour vos enfants. Bien que construite en 1960, cette maison nécessite quelques travaux de rénovation, vous offrant ainsi l'opportunité de la personnaliser selon vos goûts et vos envies.

Située dans un quartier calme et paisible, cette maison se trouve à proximité d'une école primaire, garantissant un cadre de vie pratique et agréable pour les familles.

**Classe énergie et classe climat**

**F** 363 kWhEP/m2.an  
 dont émissions de gaz à effet de serre  
**F** 80 kgeq CO2/m2.an

**Connexion internet**

 Câble : plus de 1 Gbit/s  
 DSL : de 2 à 10 Mbit/s

**Caractéristiques**

-  **Surface de 78.41 m<sup>2</sup>**
-  **Terrain de 628 m<sup>2</sup>**
-  **4 pièces**
-  **3 chambres**
-  **1 salle**

## Surfaces détaillées

Sejour :	26.1 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	11.4 m <sup>2</sup>
Cuisine :	10.5 m <sup>2</sup>
Degagement :	1.1 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	9.9 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	12.4 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	4 m <sup>2</sup>
Wc :	1.1 m <sup>2</sup>
Entree :	1.9 m <sup>2</sup>
Combles :	utile : 26 m <sup>2</sup>

## Aménagements intérieurs

Pièces :	4
Chambres :	3 dont 3 au rez-de-chaussée
Salles de bains :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau chaude :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau froide :	INDIVIDUEL
Greniers :	1

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : 594 €/an

## Informations financières

Prix de vente : 95 000 €

Honoraires à charge : du vendeur

## Environnement / emplacement

Proche de :  
- Proche école primaire

## Aménagements extérieurs

Style de construction : Maison individuelle

Construction : Maison traditionnelle

Construit en : 1960

Toiture : Tuiles

Vitrage : Simple

Huisseries : Bois

Assainissement : Tout à l'égout







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)