



Votre conseiller : Karine BERT

Givry

43 Rue de la République

71640 GIVRY

k.bert@neyrat-immobilier.fr

Tél : 06.07.76.95.79

Tél : 06.07.76.95.79

www.neyrat-immobilier.fr



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

**ST MARTIN SOUS MONTAIGU**

**398 000 €**

## Référence

Référence : **16954**

## Description

Nichée au cœur du charmant village de Saint-Martin-sous-Montaigu, cette maison offre une vue exceptionnelle sur le vignoble.

Description du bien :

- Entrée desservant un salon, une salle à manger donnant sur une terrasse.
- Cuisine équipée, couloir, 1 chambre avec son coin bureau, 2 chambres, grande salle de bains avec douche, WC.
- À l'étage : une chambre supplémentaire avec sa salle de douche et son wc privatif,

Grand sous-sol avec garage double, cuisine d'été/buanderie, 2 pièces polyvalentes, 2 caves, un atelier.

Construction de 1978 avec une extension réalisée en 2005.

Chauffage électrique et poêle à granulés.

À l'extérieur :

- Terrain de 1 553 m<sup>2</sup> joliment aménagé, parfait pour les amoureux de verdure et de tranquillité
- Deux terrasses offrant une double exposition : est/ouest et sud, idéales pour profiter du soleil à toute heure de la journée.

Les plus :

- Vue imprenable sur les vignes
- Volumes généreux et nombreuses pièces annexes
- Double garage + sous-sol complet
- Environnement paisible et recherché

## Classe énergie et classe climat

**D** 246 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** 7 kgeq CO2/m2.an

## Caractéristiques



**Surface de 152 m<sup>2</sup>**



**Séjour de 48 m<sup>2</sup>**



**Terrain de 1553 m<sup>2</sup>**



**6 pièces**



**4 chambres**



**2 salles**



**1 terrasse**



**1 stationnement**

## Surfaces détaillées

Hall d'entrée :	11.2 m <sup>2</sup>
Salon séjour :	48.4 m <sup>2</sup>
Wc :	1.3 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	12.5 m <sup>2</sup>
Bureau :	8.8 m <sup>2</sup>
Salle de bains et de douche :	6.9 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	20.1 m <sup>2</sup>
Dégagement :	4.4 m <sup>2</sup>
Cuisine équipée :	20.8 m <sup>2</sup>
Cellier :	2.1 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	10.8 m <sup>2</sup>
Salle de douche :	3 m <sup>2</sup>
Dégagement :	0.9 m <sup>2</sup>
Wc :	0.6 m <sup>2</sup>

## Aménagements intérieurs

Pièces :	6
Chambres :	4 dont 3 au rez-de-chaussée
Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	2
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Cumulus électrique
Caves :	2

Extension de la maison faite en 2005  
Double vitrage 2005  
Toiture 2005  
sous sol isolé  
poêle à granulés

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	1 300 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

## Informations financières

Prix de vente :	398 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	Maison individuelle
Construit en :	1978
Toiture :	Tuiles
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
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)