



**Votre conseiller : Laëtitia COPPOLA**  
**Digoin**  
 5 Levée Du Canal  
 71160 DIGOIN  
 l.coppola@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 03 85 70 48 52  
 Tél : 06.03.73.57.76  
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE**  
**PROPRIETE**  
**75.87 m<sup>2</sup> env.**

**LES GUERREUX**

**115 000 €**

## Référence

Référence : **17034**

## Description

À vendre : Charmante maison semi-enterrée à la campagne, à 10 minutes de Digoin

Découvrez cette agréable maison d'habitation située dans un cadre verdoyant, à seulement 10 minutes de Digoin. Avec son ambiance paisible, cette propriété est idéale pour ceux qui recherchent un havre de tranquillité tout en restant à proximité des commodités.

Cette maison comprend une cuisine fonctionnelle, un séjour lumineux et deux chambres confortables, parfaites pour accueillir votre famille. Vous y trouverez également une salle de douche moderne avec WC, offrant un espace pratique et agréable.

Le sous-sol spacieux est un véritable atout : il abrite un garage avec porte motorisée, une chaufferie, une buanderie et une cave, vous garantissant ainsi un rangement optimal. En outre, un hangar et plusieurs dépendances, offrant une surface totale d'environ 190 m<sup>2</sup>, viennent compléter ce bien, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement.

Implantée sur un vaste terrain de 16 467 m<sup>2</sup>, la maison bénéficie de fenêtres en double vitrage avec volets roulants électriques, vous assurant confort et sécurité. La toiture est en bon état, et la maison est équipée d'un chauffage au fuel. Notez qu'une remise en conformité de la fosse septique est à prévoir.

Pour plus de confort, un portail motorisé vous permet un accès facilité à votre propriété.

## Classe énergie et classe climat

**G** 362 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**G** 102 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## Caractéristiques



**Surface de 75.87 m<sup>2</sup>**



**Terrain de 16467 m<sup>2</sup>**



**4 pièces**



**2 chambres**



**1 salle**



**2 terrasses**



**2 stationnements**

## Surfaces principales

Utile :	264.87 m <sup>2</sup> environ
---------	-------------------------------

## Surfaces détaillées

Cuisine équipée :	11.2 m <sup>2</sup>
-------------------	---------------------

Couloir :	7.8 m <sup>2</sup>
-----------	--------------------

Sejour :	29.6 m <sup>2</sup>
----------	---------------------

Placard :	0.9 m <sup>2</sup>
-----------	--------------------

Placard :	0.9 m <sup>2</sup>
-----------	--------------------

Chambre 1 :	9.7 m <sup>2</sup>
-------------	--------------------

Placard :	0.9 m <sup>2</sup>
-----------	--------------------

Chambre 2 :	9.7 m <sup>2</sup>
-------------	--------------------

Salle de douche + wc :	5.3 m <sup>2</sup>
------------------------	--------------------

Garage :	utile : 26 m <sup>2</sup>
----------	---------------------------

Buanderie :	utile : 19.6 m <sup>2</sup>
-------------	-----------------------------

Chauufferie :	utile : 9.5 m <sup>2</sup>
---------------	----------------------------

Cave :	utile : 9.7 m <sup>2</sup>
--------	----------------------------

Cave :	utile : 9.8 m <sup>2</sup>
--------	----------------------------

Dependance :	utile : 90.3 m <sup>2</sup>
--------------	-----------------------------

Hangar :	utile : 100 m <sup>2</sup>
----------	----------------------------

## Aménagements intérieurs

Cuisine :	EQUIPEE
-----------	---------

Salles d'eau :	1
----------------	---

Chauffage :	INDIVIDUEL/FUEL
-------------	-----------------

Caves :	1
---------	---

## Informations financières

Prix de vente :	115 000 €
-----------------	-----------

Honoraires à charge :	du vendeur
-----------------------	------------

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

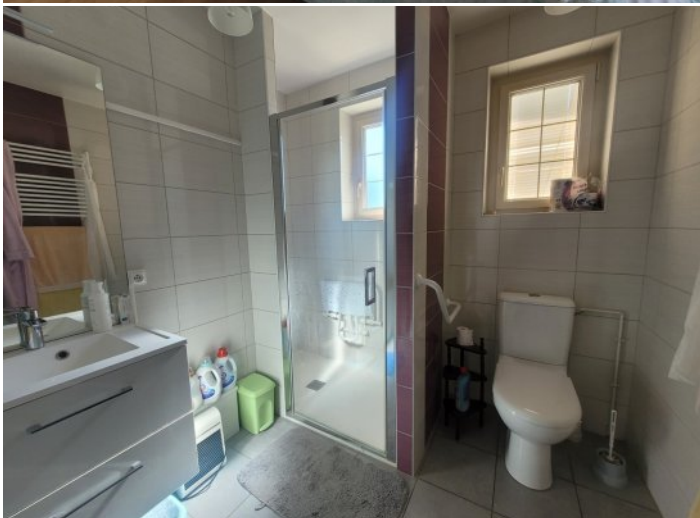
## Aménagements extérieurs

Vitrage :	Double
-----------	--------

Assainissement :	Fosse septique
------------------	----------------

NON CONFORME
--------------











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)