



**Votre conseiller : Laëtitia COPPOLA**

**Digoin**

5 Levée Du Canal  
71160 DIGOIN

✉ [l.coppola@neyrat-immobilier.fr](mailto:l.coppola@neyrat-immobilier.fr)

☎ 03 85 70 48 52

☎ 06.03.73.57.76

🌐 [www.neyrat-immobilier.fr](http://www.neyrat-immobilier.fr)

— A VENDRE —

**MAISON**

90.17 m<sup>2</sup> env.

**DIGOIN**

**105 000 €**



## REFERENCE

Référence : **17081**

## DESCRIPTION

À vendre à Digoin : charmante maison de 90,17 m<sup>2</sup> - 2 chambres - 105 000 €

Située au cœur de Digoin, cette maison offre une implantation pratique à quelques pas des écoles, commerces, gare et du port de plaisance. Son emplacement facilite les déplacements quotidiens et invite à profiter pleinement des promenades le long de la voie verte.

L'entrée s'ouvre sur un palier accueillant desservant les pièces de vie. La cuisine fonctionnelle, attenante à une salle à manger conviviale, permet d'organiser facilement les repas en famille. Le salon, baigné de lumière naturelle, propose un espace chaleureux et modulable selon vos envies - lecture, détente ou réception d'amis.

Le rez-de-chaussée comprend deux chambres, accessibles sans marches, offrant confort et praticité pour tous les âges. Une salle d'eau avec WC complète ce niveau, avec des aménagements axés sur l'usage quotidien.

Des travaux de rénovation sont à prévoir - notamment sur le système de chauffage, l'isolation et la mise en conformité de l'évacuation des eaux - ce qui offre l'opportunité de personnaliser le bien et d'optimiser son confort énergétique.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**G 451** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**G 128** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

## CARACTERISTIQUES



Surface de **90.17 m<sup>2</sup>**



Terrain de **683 m<sup>2</sup>**



**4 pièces**



**2 chambres**



**1 salle**



**2 stationnements**

## SURFACES PRINCIPALES

Utile : **67.16 m<sup>2</sup> environ**

## SURFACES DETAILLEES

Palier :	<b>2.3 m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>9 m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>11.6 m<sup>2</sup></b>
Salle a manger :	<b>11.2 m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>18.8 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>16 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>14 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>5.1 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.3 m<sup>2</sup></b>
Placard :	<b>0.9 m<sup>2</sup></b>
Grenier :	<b>utile : 29.8 m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>utile : 13.1 m<sup>2</sup></b>
Dependance :	<b>utile : 11.2 m<sup>2</sup></b>
Cave :	<b>utile : 13.1 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>4</b>
Chambres :	<b>2 dont 2 au rez-de-chaussée</b>
Cuisine :	<b>SIMPLE</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/FUEL</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/FUEL</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Greniers :	<b>1</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>800 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Gros travaux</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>105 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

A proximité / Emplacement :  
Port de plaisance

Proche de :

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

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Construit en :	<b>1890</b>
Vitrage :	<b>Survitrage</b>
Huisseries :	<b>Bois</b>
Caves :	<b>1</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

non conforme car les eaux usées des wc passent par une fosse septique et non par le 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)