



Votre conseiller : Rachel MILLET  
 Sennecey Le Grand  
 49 Avenue Du 4 Septembre 1944  
 71240 SENNECEY LE GRAND  
 r.millet@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 03.85.87.72.75  
 Tél : 06.81.88.92.50  
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE**  
**Maison en pierres sur joli terrain**  
**172 m<sup>2</sup> env.**

**ST CYR**

**305 000 €**

### Référence

Référence : **17106**

### Description

Au cœur du village de Saint Cyr, découvrez cette maison en pierres de caractère, distribuée sur deux niveaux et offrant une belle surface de vie pour une famille. L'ensemble conjugue volumes généreux, lumière naturelle et prestations contemporaines, dans un environnement calme et verdoyant.

Le rez-de-chaussée s'ouvre sur une véranda lumineuse, véritable pièce de vie ensoleillée toute l'année et point d'accès direct au jardin.

Le séjour, spacieux et chaleureux, est animé d'une cheminée à insert qui crée une ambiance conviviale.

La cuisine moderne et neuve entièrement aménagée et équipée, facilite la vie quotidienne et offre un espace fonctionnel pour cuisiner et recevoir. Toujours au niveau principal : une chambre de plain-pied sur le jardin, avec salle de bains privative et WC, un WC séparé et une buanderie pratique, pensés pour le confort et l'aisance d'un usage familial.

À l'étage, un palier clair distribue trois grandes chambres mansardées, aux volumes agréables et propices tant au repos qu'à l'installation de bureaux ou d'espaces de jeu. Une salle d'eau avec WC complète ce niveau, apportant une organisation fluide des espaces nuit.

Côté confort technique, la maison bénéficie d'un chauffage électrique performant et d'huisseries en bois double vitrage assurant une bonne isolation thermique. Une porte-fenêtre neuve en PVC dans la chambre du rez-de-chaussée apporte une touche de modernité et de praticité.


### Classe énergie et classe climat

**D** 239 kWhEP/m2.an









dont émissions de gaz à effet de serre

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

### Connexion internet

 DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s  
 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

### Caractéristiques

 <b>Surface de 172 m<sup>2</sup></b>	 <b>Séjour de 37 m<sup>2</sup></b>
 <b>Terrain de 950 m<sup>2</sup></b>	 <b>8 pièces</b>
 <b>4 chambres</b>	 <b>2 salles</b>
 <b>1 terrasse</b>	 <b>2 stationnements</b>

## Surfaces principales

Utile :	55 m <sup>2</sup> environ
Dépendances :	55 m <sup>2</sup> environ
Véranda :	23 m <sup>2</sup> environ

## Surfaces détaillées

Veranda :	utile : 23.1 m <sup>2</sup>
Sejour :	36.9 m <sup>2</sup>
Couloir :	3.5 m <sup>2</sup>
Cuisine équipée :	11.3 m <sup>2</sup>
Buanderie :	4.1 m <sup>2</sup>
Wc :	1.2 m <sup>2</sup>
Dégagement :	8.3 m <sup>2</sup>
Salle de bains et de douche +wc :	10.8 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	13.4 m <sup>2</sup>
Palier :	3.5 m <sup>2</sup>
Salle d'eau avec wc :	3.3 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	15.2 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	15 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	14.7 m <sup>2</sup>
Grange :	utile : 32.1 m <sup>2</sup>
Bureau :	30.8 m <sup>2</sup>

## Aménagements intérieurs

Pièces :	8
Chambres :	4 dont 1 au rez-de-chaussée
Cuisine :	EQUIPEE ET AMENAGEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Cumulus électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL
Greniers :	1

## Impôts / taxes / travaux

Travaux à prévoir :	Rafraîchissement
---------------------	------------------

## Informations financières

Prix de vente :	305 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## Environnement / emplacement

Proche de :	
- Proche collège	
- Proche commerces	
- Proche école primaire	
- Proche gare	
- Proche lycée	
- Proche sortie autoroute	

## Aménagements extérieurs

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)