



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



**A VENDRE
 MAISON
 189.96 m² env.**

CHASSENARD

229 000 €

Référence

Référence : **17161**

Description

Exclusivité NEYRAT !!!

Maison d'exception à proximité du pont canal de Digoin, pour une grande famille ou création de chambres d'hôte.

Découvrez cette charmante maison de 189,96 m² habitables, nichée dans un jardin paysager à seulement 1 km du pittoresque pont canal de Digoin. Ce bien rare saura vous séduire par son ambiance chaleureuse et lumineuse.

Dès l'entrée, vous serez accueilli par un vaste séjour avec cuisine semi-ouverte de 37 m², parfait pour des moments de convivialité en famille ou entre amis. Le rez-de-chaussée abrite également une belle chambre de 17 m², dotée d'un dressing et d'un accès direct à une terrasse intime, idéale pour profiter des belles journées ensoleillées. Un bureau, une salle de bains et des toilettes complètent ce niveau fonctionnel.

Le garage attenant, accompagné d'une buanderie et d'une douche, offre des possibilités d'aménagement supplémentaires selon vos besoins.

À l'étage, un palier-bibliothèque dessert trois chambres spacieuses de 15, 24 et 27 m² (dont deux sont en enfilade), toutes baignées de lumière. Une salle d'eau avec WC et un dressing viennent parfaire cet espace nuit, offrant confort et intimité.


Classe énergie et classe climat

B 109 kWhEP/m².an







dont émissions de gaz à effet de serre

A 3 kgeq CO₂/m².an

Connexion internet

 DSL : de 2 à 10 Mbit/s
 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

Caractéristiques

	Surface de 189.96 m²		Terrain de 986 m²
	6 pièces		5 chambres
	2 salles		2 stationnements

Surfaces principales

Terrasse : **30 m² environ**

La pièce de vie et les deux chambres du rez-de-chaussée ont l'accès direct sur la terrasse.

A l'étage, chambres 4 et 5 sont en enfilade

Surfaces détaillées

Entree : **17.4 m²**

Sejour : **29 m²**

Cuisine : **8.4 m²**

Salle de bains : **7.1 m²**

Wc : **1.2 m²**

Couloir : **3.8 m²**

Chambre 1 : **10.8 m²**

Chambre 2 : **16.9 m²**

Garage : **utile : 31.5 m²**

Buanderie : **utile : 6.1 m²**

Palier : **8.6 m²**

Couloir : **3 m²**

Chambre 3 : **27.1 m²**

Salle d'eau avec wc : **4.8 m²**

Dressing : **7 m²**

Chambre 4 : **24.4 m²**

Chambre 5 : **15.3 m²**

Aménagements intérieurs

Pièces : **6**

Chambres : **5 dont 2 au rez-de-chaussée**

Dressings : **1**

Salles de bains : **1**

Salles d'eau : **1**

Chauffage : **INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR**

Climatisation : **Oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Ballon**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 014 €/an**

Informations financières

Prix de vente : **229 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

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

Aménagements extérieurs

Style de construction : **Ancien**

Construction : **Maison traditionnelle**

Construit en : **1900**

Toiture : **Tuiles**

Vitrage : **Double**

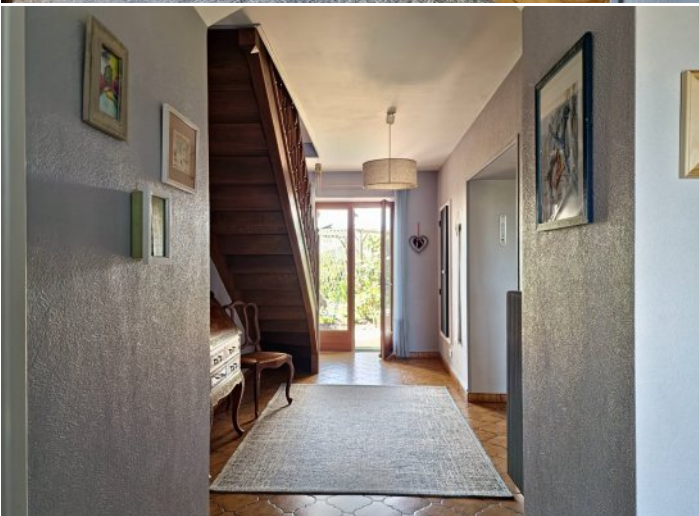
Huisseries : **PVC / bois**

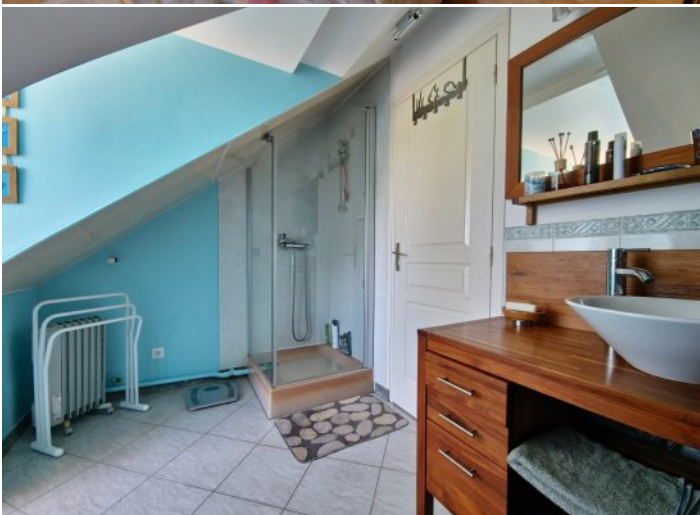
Assainissement : **Fosse septique**

Tuiles : env.1980; charpente traditionnelle

Assainissement:: contrôle SPANC du 01.07.2025; avis défavorable (fosse béton de 1500 l, manque ventilation et pré-traitement; dernière vidange le 05.10.2022)

Piscine hors-sol de 2024











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