



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

– A VENDRE –  
**Investissement,**  
 107 m<sup>2</sup> env.  
**NANTON**

**46 480 €**



## REFERENCE

Référence : **17194**

## DESCRIPTION

**VENTE EN VIAGER OCCUPÉ:** Charmante maison de village en pierres avec grange attenante

Découvrez cette belle maison de village en pierres, offrant un charme authentique et un potentiel de vie intéressant. Élevée sur cave, elle se trouve dans un cadre paisible avec une cour ensoleillée à l'avant, idéale pour profiter des journées ensoleillées.

Caractéristiques de la maison :

À l'étage, vous serez séduits par une pièce de vie lumineuse, agrémentée d'une cuisine simple ouverte. Ce niveau comprend également deux chambres confortables, une salle d'eau fonctionnelle et un WC séparé, assurant tout le confort nécessaire.

Au rez-de-chaussée, un logement indépendant est déjà loué par un locataire de longue durée. Il se compose d'une pièce de vie, d'une chambre et d'une salle d'eau avec WC,

Atouts supplémentaires :

Le chauffage est au fioul, avec une chaudière en place depuis 25 ans. Les huisseries en double vitrage bois garantissent une bonne isolation et un confort acoustique.

Conditions de vente :

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**D 160** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D 46** 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 107 m<sup>2</sup>**



**Séjour de 45 m<sup>2</sup>**



**Terrain de 485 m<sup>2</sup>**



**5 pièces**



**3 chambres**



**2 salles**



**1 balcon**



**1 terrasse**



**3 stationnements**

## SURFACES PRINCIPALES

Utile : **100 m<sup>2</sup> environ**

## SURFACES DETAILLEES

Pièce de vie avec cuisine ouverte :	<b>44.1 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.2 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>3.7 m<sup>2</sup></b>
Palier :	<b>2.5 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>10.8 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>17.7 m<sup>2</sup></b>
Logement independant :	<b>26.9 m<sup>2</sup></b>
Grange :	<b>utile : 60 m<sup>2</sup></b>
Cave :	<b>utile : 40 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>5</b>
Chambres :	<b>3 dont 1 au rez-de-chaussée</b>
Cuisine :	<b>SIMPLE</b>
Salles d'eau :	<b>2</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/FUEL</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/FUEL</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Année de rénovation :	<b>1999</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>46 480 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

- Proche de :
- Proche collègue
  - Proche commerces
  - Proche école primaire
  - Proche gare
  - Proche sortie autoroute

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>Bois</b>
Caves :	<b>1</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>







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)