



Votre conseiller : Rachel COGNET
 Dijon
 16, rue du Château
 21000 DIJON
 r.cognet@neyrat-immobilier.fr
 Tél : 03.80.30.63.03
 Tél : 07 88 16 72 87
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE
 MAISON
 92.5 m² env.**

**DIJON
 Mirande**

300 000 €

Référence

Référence : **17197**

Description

Située quartier de Mirande , à Dijon, cette maison individuelle offre une localisation idéale, à deux pas du CHU, des facultés et des transports en commun , dans un environnement résidentiel calme et paisible. Édifiée sur une belle parcelle de 473 m², cette maison séduira les acquéreurs en quête d'un projet à façonner à leur image.

La maison se compose d'un sous-sol complet comprenant un garage, une chaufferie et une cave, offrant de nombreuses possibilités de rangement ou d'aménagement. Le rez-de-chaussée accueille une chambre, une cuisine indépendante, un salon-séjour lumineux ainsi qu'un WC séparé. À l'étage, un palier dessert deux chambres supplémentaires et une salle de douche.

Une annexe indépendante située sur le terrain complète ce bien. Ce petit bâtiment, au style type atelier , peut être repensé selon vos besoins : espace de stockage, bureau, studio indépendant, espace de loisirs ou dépendance professionnelle. Des travaux de rénovation sont à prévoir, la maison dispose d'un vrai potentiel pour devenir un cocon familial ou un investissement patrimonial dans un quartier prisé de Dijon. Une opportunité rare, à saisir!

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3720 à 5060 euros (année 2023).
 Logement à consommation énergétique excessive : classe G.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :
www.georisques.gouv.fr

Classe énergie et classe climat

G 470 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

G 103 kgeq CO2/m2.an

Connexion internet

 Câble : plus de 1 Gbit/s
 DSL : de 6 à 25 Mbit/s

Caractéristiques

 Surface de 92.5 m²	 Séjour de 27.32 m²
 Terrain de 473 m²	 4 pièces
 3 chambres	 1 salle
 1 stationnement	

Surfaces détaillées

Salon :	27.3 m ²
Entree :	3.4 m ²
Cuisine :	12.1 m ²
Palier :	2.5 m ²
Chambre 1 :	14.3 m ²
Wc :	0.9 m ²
Chambre 1 :	12.2 m ²
Chambre 2 :	12.4 m ²
Placard :	1.6 m ²
Palier :	3.6 m ²
Salle d'eau :	4.1 m ²

Aménagements intérieurs

Pièces :	4
Chambres :	3 dont 1 au rez-de-chaussée
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau chaude :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau froide :	INDIVIDUEL
Caves :	1

Cuve à fioul non sablée

Salle de bains refaite y'a 5 ans environ

Extension réalisée en 1969/1970

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : 1 241 €/an

Informations financières

Prix de vente : 300 000 €

Honoraires à charge : du vendeur

Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche école primaire
- Proche hôpital
- Proche lycée

Aménagements extérieurs

Style de construction : Maison individuelle

Construction : Maison traditionnelle

Exposition : Traversant est-ouest

Toiture : Tuiles mécaniques

Couverture : Tuile mécanique

Vitrage : Simple

Huisseries : Aluminium / 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