



Votre conseiller : Karine BERT

Givry

43 Rue de la République

71640 GIVRY

k.bert@neyrat-immobilier.fr

Tél : 06.07.76.95.79

Tél : 06.07.76.95.79

www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE  
MAISON  
190 m<sup>2</sup> env.**

**DRACY LE FORT**

**548 000 €**

## Référence

Référence : **17227**

## Description

Située dans un environnement paisible et recherché de Dracy, cette maison de construction contemporaine séduit par ses volumes généreux et sa luminosité.

Implantée sur un terrain arboré de 3 037 m<sup>2</sup>, elle offre un cadre de vie exceptionnel.

Au rez-de-chaussée :

- une vaste entrée,
- un grand séjour lumineux avec insert bois, ouvert sur une terrasse,
- la cuisine est entièrement meublée et dispose d'un économat attenant,
- une lingerie, une buanderie, un WC suspendu,
- une suite parentale avec salle de bains et douche privative complètent ce niveau.

À l'étage, :

- une mezzanine avec loggia qui surplombe le terrain,
- trois chambres, dont deux avec leur propre cabinet de toilette,
- une salle de bains, un WC indépendant et de nombreux placards viennent parfaire l'espace nuit.

Confort et équipements techniques :

- un garage double, une cave,
- plancher chauffant eau/eau,
- double vitrage et volets isolés,

## Classe énergie et classe climat

**C** 136 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 4 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## Connexion internet

 Fibre : plus de 1 Gbit/s  
DSL : de 2 à 10 Mbit/s

## Caractéristiques

 <b>Surface de 190 m<sup>2</sup></b>	 <b>Séjour de 41 m<sup>2</sup></b>
 <b>Terrain de 3037 m<sup>2</sup></b>	 <b>8 pièces</b>
 <b>5 chambres</b>	 <b>2 salles</b>
 <b>1 balcon</b>	 <b>2 terrasses</b>
 <b>1 stationnement</b>	

## Aménagements intérieurs

Pièces :	<b>8</b>
Chambres :	<b>5 dont 2 au rez-de-chaussée</b>
Cuisine :	<b>EQUIPEE</b>
Salles de bains :	<b>2</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Chauffe eau électrique</b>
Caves :	<b>1</b>

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>1 520 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafraîchissement</b>

## Informations financières

Prix de vente :	<b>548 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	<b>Maison individuelle</b>
Construit en :	<b>1980</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>Aluminium</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

chauffage

Insert Bois, installation en 1985, individuel

Pompe à chaleur Eau/Eau Electrique, installation en 2006, individuel sur Plancher chauffant

Radiateur électrique NFC Electrique, installation en 2000, individuel

eau chaude sanitaire Chauffe-eau vertical Electrique installation en 2018, individuel, production par semi accumulation Réseau non bouclé.

ventilation Puits climatique sans échangeur &#8804;2012 pilotage

Pompe à chaleur Eau/Eau :

Plancher chauffant : sans régulation pièce par pièce, intermittence central sans minimum de température

Insert :

Autres équipements : avec régulation pièce par pièce, absence d'équipements d'intermittence

Radiateur électrique NFC :

avec régulation pièce par pièce, intermittence par pièce avec minimum de température











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)