



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  
170 m<sup>2</sup> env.**

**GIVRY**

**352 000 €**

### Référence

Référence : **17229**

### Description

Dans un secteur prisé et dynamique, idéal pour une famille, découvrez cette charmante maison d'habitation nichée au cœur d'un environnement paisible.

Ce bien se compose comme suit :

Au rez-de-chaussée : une entrée, un séjour lumineux avec un poêle à bois, une cuisine équipée ouvrant sur une petite véranda, deux chambres, une salle de douche et un WC indépendant.

À l'étage : trois chambres supplémentaires, une salle de bains, un wc, ainsi qu'une grande pièce aménagée offrant de nombreuses possibilités (salle de jeux, bureau, espace détente...).

Dépendances et annexes : un garage avec cave, une buanderie, un appentis, une dépendance pour l'outillage de jardin.

Extérieur : le tout est édifié sur une parcelle arborée de 1714 m<sup>2</sup>, agrémentée d'une piscine.

Ce bien rare sur le secteur est à visiter sans tarder !  
NEYRAT IMMOBILIER GIVRY - Karine BERT - Agent Commercial Indépendant - Tél : 06.07.76.95.79

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :  
[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

### Classe énergie et classe climat

**D** 100 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D** 40 kgeq CO2/m2.an

### Connexion internet

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

### Caractéristiques

 <b>Surface de 170 m<sup>2</sup></b>	 <b>Séjour de 41 m<sup>2</sup></b>
 <b>Terrain de 1714 m<sup>2</sup></b>	 <b>9 pièces</b>
 <b>5 chambres</b>	 <b>2 salles</b>
 <b>1 terrasse</b>	 <b>Piscine</b>
 <b>2 stationnements</b>	

## Surfaces détaillées

Entree :	7.3 m <sup>2</sup>
Sejour :	41.1 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	12.5 m <sup>2</sup>
Bureau :	8.7 m <sup>2</sup>
Degagement :	4 m <sup>2</sup>
Salle de douche :	4 m <sup>2</sup>
Wc :	1.2 m <sup>2</sup>
Placard :	2.2 m <sup>2</sup>
Cuisine equipee :	10.3 m <sup>2</sup>
Veranda	
Chambre 3 :	16.1 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	12.1 m <sup>2</sup>
Chambre 5 :	8.2 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	7.3 m <sup>2</sup>
Degagement :	5.4 m <sup>2</sup>
Salle de jeux :	25 m <sup>2</sup>

## Aménagements intérieurs

Dressings :	1
Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	2
Chauffage :	INDIVIDUEL
Cheminée :	Oui
Caves :	1

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	1 961 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

## Informations financières

Prix de vente :	352 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	Maison individuelle
Exposition :	Est-ouest
Construit en :	1985
Toiture :	Tuiles
Vitrage :	Double
Huisseries :	Bois
Assainissement :	Tout à l'égout

Piscine 2011 10\*5 (1,60 m), terrasse en 2011  
Travaux séparatif EP par jean Lanni,  
6 Radiateurs électriques installés en 2023, cumulus en 2017.











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)