



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

**GIVRY**

**169 000 €**

## Référence

Référence : **17235**

## Description

Au cœur d'un charmant village viticole, cette maison en pierre pleine de caractère vous séduira par son authenticité et ses nombreuses possibilités d'aménagement.

La maison d'habitation (environ 85 m<sup>2</sup>) se compose de :

- Une entrée,
- Un séjour,
- Un bureau,
- Une cuisine, une arrière-cuisine avec accès au grenier,
- Une chambre,
- Une salle de bains avec baignoire et douche,
- WC séparés,
- Une terrasse sans vis-à-vis.

En rez-de-chaussée, vous trouverez de belles caves voûtées en pierre, une chaufferie et une grande pièce à aménager selon vos envies (atelier, salle de réception, espace de stockage...).

Attenante à la maison, une grange ayant servi autrefois de cuvage, avec son grenier, offre un superbe potentiel d'extension ou de création d'un second logement ou d'agrandissement.

&#128208; Surface totale de plus de 200 m<sup>2</sup> (habitation + dépendances).

&#128161; Les atouts :

&#10004; Charme de l'ancien : pierre, caves voûtées, ancien cuvage

&#10004; Terrasse intime et ensoleillée

## Classe énergie et classe climat

**E** 280 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**E** 60 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## Connexion internet

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

## Caractéristiques

 <b>Surface de 85 m<sup>2</sup></b>	 <b>Séjour de 36 m<sup>2</sup></b>
 <b>Terrain de 222 m<sup>2</sup></b>	 <b>4 pièces</b>
 <b>1 chambre</b>	 <b>1 salle</b>
 <b>1 terrasse</b>	 <b>1 stationnement</b>

## Surfaces détaillées

Sejour :	<b>36 m<sup>2</sup></b>
Bureau :	<b>6.5 m<sup>2</sup></b>
Cellier :	<b>6.1 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>2.3 m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>8.4 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>14.3 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains et de douche :	<b>5.7 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.6 m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>7.2 m<sup>2</sup></b>
Cuvage :	<b>utile : 55 m<sup>2</sup></b>
Chaufferie :	<b>utile : 30 m<sup>2</sup></b>
Piece :	<b>utile : 23 m<sup>2</sup></b>
Cave	

## Aménagements intérieurs

Cuisine :	<b>SIMPLE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/GAZ</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Chaudière gaz</b>
Caves :	<b>3</b>
Greniers :	<b>3</b>

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>1 110 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafrâichissement</b>

## Informations financières

Prix de vente :	<b>169 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	<b>Ancien</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Vitrage :	<b>Simple et double</b>
Huisseries :	<b>Bois</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)