



Votre conseiller : Déborah VOYON
Le Creusot
 10 rue Maréchal Leclerc
 71200 LE CREUSOT
 d.voyon@neyrat-immobilier.fr
 Tél : 03.85.58.66.83
 Tél : 06.14.46.56.97
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE
 MAISON
 92.1 m² env.**

CIRY LE NOBLE

119 000 €

Référence

Référence : **17248**

Description

Découvrez sans plus attendre cette maison mitoyenne de 92 m², idéalement située dans le quartier prisé de Rozelay à Ciry-le-Noble. Récemment rénovée avec soin, elle vous offre un cadre de vie agréable et moderne sur trois niveaux, alliant confort et praticité.

Détails du bien :

- Rez-de-chaussée : Vous serez chaleureusement accueilli par une entrée spacieuse menant à une cuisine fonctionnelle et lumineuse, parfaite pour concocter vos plats préférés. Le salon-séjour, convivial et accueillant, dispose d'un accès direct à une terrasse, idéale pour partager des moments en famille ou entre amis. Une salle d'eau avec WC complète ce niveau, apportant une touche de praticité.

- Premier étage : Vous y découvrirez deux grandes chambres baignées de lumière. Une pièce supplémentaire, équipée de toutes les évacuations nécessaires, peut facilement être transformée en salle d'eau pour davantage de confort.

- Second étage : Ce niveau abrite deux autres chambres, parfaites pour accueillir vos enfants ou aménager un bureau selon vos besoins.

La maison est reliée au tout à l'égout et s'accompagne d'un terrain clos et arboré de 473 m², offrant un espace extérieur paisible où vous pourrez profiter pleinement des journées ensoleillées.

Classe énergie et classe climat

C 122 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

C 26 kgeq CO2/m2.an

Connexion internet

 DSL : de 6 à 25 Mbit/s
 THD Radio : de 20 à 100 Mbit/s

Caractéristiques

 Surface de 92.1 m²	 Séjour de 31 m²
 Terrain de 473 m²	 5 pièces
 4 chambres	 1 salle
 1 terrasse	

Surfaces détaillées

Entree : **6.5 m²**

Cuisine ouverte sur séjour : **31 m²**

Salle de bains avec wc : **5.8 m²**

Degagement : **1.9 m²**

Wc avec lavabo : **4.4 m²**

Chambre 1 : **12.1 m²**

Chambre 2 : **14.2 m²**

Chambre 3 : **8 m²**

Chambre 4 : **8.3 m²**

Aménagements intérieurs

Cuisine : **CUISINE OUVERTE**

Salles d'eau : **1**

Chauffage : **INDIVIDUEL/GAZ**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Chaudière gaz**

Caves : **1**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **658 €/an**

Informations financières

Prix de vente : **119 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche école primaire

Aménagements extérieurs

Style de construction : **Maison de ville**

Construit en : **1949**

Toiture : **Tuiles mécaniques**

Huisseries : **PVC**

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