



**Votre conseiller : Laëtitia COPPOLA**

**Digoin**

5 Levée Du Canal  
71160 DIGOIN

✉ [l.coppola@neyrat-immobilier.fr](mailto:l.coppola@neyrat-immobilier.fr)

☎ 03 85 70 48 52

☎ 06.03.73.57.76

🌐 [www.neyrat-immobilier.fr](http://www.neyrat-immobilier.fr)

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

**PIERREFITTE SUR LOIRE**

**99 000 €**



## REFERENCE

Référence : **17267**

## DESCRIPTION

Exclusivité Neyrat!!!

À seulement 50 mètres d'un plan d'eau et à deux pas de la voie verte, découvrez cette charmante maison de plain pied alliant confort et fonctionnalité, nichée dans un cadre naturel paisible. Vous serez séduit par un séjour lumineux, une cuisine prolongée par une arrière-cuisine pratique, deux chambres confortables, une salle d'eau ainsi qu'un WC séparé. Un grenier aménageable vous offre la possibilité de créer un espace supplémentaire selon vos envies et besoins.

Implantée sur un terrain généreux et arboré de 3 818 m<sup>2</sup>, cette propriété dispose également de dépendances et d'un hangar de 175 m<sup>2</sup>, idéal pour le stockage, la création d'un atelier, des écuries ou un poulailler. La parcelle est constructible, offrant ainsi de nombreuses perspectives d'agrandissement ou de projets personnels.

Située à seulement 15 minutes du parc d'attractions et zoo Le Pal, cette maison séduira tout particulièrement les familles et les amateurs de loisirs en pleine nature. Un puits complète ce bien, garantissant une source d'eau supplémentaire indépendante.

Ne laissez pas passer cette opportunité rare d'acquérir un bien alliant espace, potentiel et emplacement privilégié. Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**F 308** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**F 96** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## CONNEXION INTERNET

📶 Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s  
4G fixe : de 30 à 100 Mbit/s

## CARACTERISTIQUES



**Surface de 71.23 m<sup>2</sup>**



**Terrain de 3818 m<sup>2</sup>**



**3 pièces**



**2 chambres**



**1 salle**



**2 stationnements**

## SURFACES PRINCIPALES

Utile : **336.68 m<sup>2</sup> environ**

## SURFACES DETAILLEES

Sejour :	<b>28.4 m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>6.9 m<sup>2</sup></b>
Cellier :	<b>3.4 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>10.8 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>16.1 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>4.1 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.5 m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>utile : 32.5 m<sup>2</sup></b>
Grenier :	<b>utile : 13 m<sup>2</sup></b>
Dependance :	<b>utile : 26.2 m<sup>2</sup></b>
Cave :	<b>utile : 47.6 m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>utile : 27.7 m<sup>2</sup></b>
Hangar :	<b>utile : 174.3 m<sup>2</sup></b>
Dependance :	<b>utile : 9.9 m<sup>2</sup></b>
Chaufferie :	<b>utile : 5.4 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>3</b>
Chambres :	<b>2 dont 2 au rez-de-chaussée</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/FUEL</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/FUEL</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Greniers :	<b>1</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>99 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
éxonéré de taxe foncière	
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Vitrage :	<b>Double</b>
Huissieries :	<b>PVC</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)