



Votre conseiller : Iryna BOUILLIER
Digoin
 5 Levée Du Canal
 71160 DIGOIN
 i.bouillier@neyrat-immobilier.fr
 Tél : 03 85 70 48 52
 Tél : 06.81.06.93.86
 www.neyrat-immobilier.fr



A VENDRE
MAISON
71.99 m² env.

ISSY L EVEQUE

89 000 €

Référence

Référence : **17273**

Description

Exclusivité NEYRAT !!!

Située aux portes du parc naturel régional du Morvan, à son extrémité sud, cette charmante maison mitoyenne en excellent état se trouve à seulement 3 km du bourg d'Issy-l'Évêque, un village dynamique avec commerces et services. Les villes de Luzey et Gueugnon sont accessibles en 15 minutes.

D'une surface habitable de 72 m² de plain-pied, la maison offre un séjour lumineux avec cuisine semi-ouverte, deux chambres confortables de 12 et 14 m², une salle d'eau et un WC séparé. Les combles, accessibles par l'extérieur, sont aménageables, offrant un potentiel supplémentaire. Construite en pierre, la maison dispose également d'une cave voûtée. Les fenêtres en double vitrage bois équipées de moustiquaires garantissent confort et tranquillité. Le chauffage est assuré par une chaudière à fuel à condensation installée en 2016.

Un véritable atout de cette propriété est sa vaste dépendance de 360 m², comprenant plusieurs espaces fonctionnels : un atelier de 58 m², une salle d'exposition ou de réception de 130 m², un hangar et plusieurs écuries. Les combles de cette bâtisse, d'une superficie identique, sont eux aussi aménageables et accessibles. L'ensemble encadre une cour spacieuse d'environ 1500 m² en légère pente, avec double accès, idéale pour accueillir diverses activités.

Un pré de 500 m², situé à proximité immédiate mais non attenant, avec un puits public en limite de propriété, complète cet ensemble rare.

Classe énergie et classe climat



300 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre



74 kgeq CO2/m2.an

Connexion internet



DSL : de 2 à 10 Mbit/s

4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

Caractéristiques



Surface de 71.99 m²



Terrain de 1724 m²



3 pièces



2 chambres



1 salle



2 stationnements

Surfaces principales

Utile : **400.28 m² environ**

Surfaces détaillées

Sejour : **25.4 m²**

Cuisine : **8.4 m²**

Degagement : **1 m²**

Salle d'eau : **5.6 m²**

Wc : **1.7 m²**

Couloir : **3.4 m²**

Chambre 1 : **12.2 m²**

Chambre 2 : **14.4 m²**

Combles

Cave : **utile : 27.1 m²**

Hangar : **utile : 14.1 m²**

Hangar : **utile : 43.8 m²**

Atelier : **utile : 58 m²**

Salle de réception : **utile : 130 m²**

Ecurie : **utile : 41.4 m²**

Ecurie : **utile : 41.7 m²**

Ecurie : **utile : 11.3 m²**

Ecurie : **utile : 16.4 m²**

Ecurie : **utile : 16.4 m²**

Aménagements intérieurs

Pièces : **3**

Chambres : **2 dont 2 au rez-de-chaussée**

Salles d'eau : **1**

Chauffage : **INDIVIDUEL/FUEL**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Chauffe eau électrique**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Caves : **1**

Greniers : **1**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **275 €/an**

Informations financières

Prix de vente : **89 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

Environnement / emplacement

Proche de :
- Proche école primaire

Aménagements extérieurs

Style de construction : **Ancien**

Construction : **Maison traditionnelle**

Exposition : **Est-ouest**

Construit en : **1900**

Toiture : **Tuiles**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **Bois**

Assainissement : **Fosse septique**

Fosse septique non conforme
Fenêtres de 2008
Toiture : maison 2013, garage 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