



Votre conseiller : Laëticia COPPOLA

Digoin

5 Levée Du Canal

71160 DIGOIN

✉ l.coppola@neyrat-immobilier.fr

☎ 03 85 70 48 52

☎ 06.03.73.57.76

🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –

MAISON

204 m² env.

ST AGNAN

390 000 €



REFERENCE

Référence : **17280**

DESCRIPTION

Exclusivité NEYRAT – Découvrez cette maison de caractère nichée au cœur d'un parc arboré d'une superficie exceptionnelle de 8 257 m². Cette propriété d'exception séduira les amateurs de nature et de tranquillité, offrant un cadre de vie rare et préservé.

Construite avec le plus grand soin par les Compagnons, cette demeure allie authenticité et matériaux de qualité pour un confort optimal. Au rez-de-chaussée, vous apprécierez un vaste palier desservant une cuisine entièrement équipée ouverte sur un double séjour lumineux, idéal pour recevoir. Une chambre parentale avec salle d'eau et WC privés, un bureau spacieux et lumineux ainsi qu'un second WC indépendant complètent ce niveau.

À l'étage, une mezzanine distribue trois chambres dont une suite parentale avec salle d'eau et WC, une salle de bain supplémentaire ainsi qu'un WC séparé. Un accès direct à cet étage est également possible par des escaliers extérieurs, offrant une grande flexibilité d'usage.

Le sous-sol, d'une superficie équivalente à celle du rez-de-chaussée, propose de nombreux espaces fonctionnels : cuisine d'été, WC, ateliers, cave, chaufferie, buanderie ainsi qu'une rotonde avec un accès direct à l'extérieur.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

D **186** kWhEp/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

B **6** kgeq CO₂/m².an

CARACTERISTIQUES



Surface de 204 m²



Terrain de 8257 m²



7 pièces



4 chambres



3 salles



1 terrasse



8 stationnements

SURFACES PRINCIPALES

Utile : **256.17 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Palier :	15 m²
Cuisine équipée :	12.3 m²
Séjour double :	63.8 m²
Bureau :	12.6 m²
Chambre 1 :	26.9 m²
Salle de douche + wc :	7.9 m²
Wc :	1.3 m²
Mezzanine :	25.2 m²
Chambre 2 :	12.9 m²
Chambre 3 :	12.5 m²
Chambre 4 :	18.1 m²
Salle de douche + wc :	4.1 m²
Salle de bains :	5.8 m²
Couloir :	7.5 m²
Wc :	1.3 m²
Sous-sol total :	utile : 227.3 m²
Dependance :	utile : 28.9 m²

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	7
Chambres :	4 dont 1 au rez-de-chaussée
Cuisine :	EQUIPEE ET AMENAGEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	2
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Ballon thermodynamique
Eau froide :	INDIVIDUEL

Aménagé en cuisine été, buanderie, chaufferie, cave et ateliers

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 500 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	390 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
exonérée depuis par rapport à l'âge	
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Maison de caractère
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Sud-ouest
Construit en :	1985
Toiture :	Tuiles
Couverture :	Tuiles naturelle
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC / bois
Caves :	1
Assainissement :	Micro-station
Neuve	







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