



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
wwwNEYRAT-immobilier.fr



A VENDRE Ensemble immobilier 246.91 m²

TOULON SUR ARROUX

119 000 €

Référence

Référence : **17301**

Description

Au cœur d'un village dynamique, offrant commerces, écoles et animations à proximité immédiate, un ensemble immobilier à rénover.

Ce bien rare se compose de plusieurs espaces modulables :

- En rez-de-chaussée, un local de 13,82 m² actuellement utilisé comme chaufferie avec sanitaires,
- Au premier étage, un spacieux appartement T4 de 115,74 m² avec balcon, lumineux grâce à ses fenêtres en bois double vitrage, chauffé au fioul,
- Toujours au premier étage, un appartement T1 de 23,92 m² avec fenêtres double vitrage bois,
- Au deuxième étage, un appartement T4 de 107,25 m², doté de fenêtres double vitrage bois et chauffage électrique,
- Au-dessus, des combles aménageables d'environ 115 m², offrant un potentiel d'agrandissement important,
- Dans la cour, un bâtiment de 52,10 m² avec combles aménageables, actuellement utilisé comme atelier,
- Une cave ainsi qu'une dépendance complètent ce bien.

Les bâtiments entourent une charmante cour intérieure, véritable coup de cœur, parfaite pour créer un espace convivial et chaleureux.

Ce bien polyvalent s'adapte à de nombreux projets : investissement locatif, habitation principale avec possibilité de gîtes, projet multigénérationnel, artistique ou commercial. Il représente également une opportunité intéressante pour les marchands de biens.

Classe énergie et classe climat

F 272 kWhEP/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

F 71 kgeq CO₂/m².an

Caractéristiques

	Surface de 246.91 m ²		9 pièces
	4 chambres		3 salles
	1 balcon		

Surfaces principales

Utile : **460 m² environ**

Surface cadastrale du terrain: env. 370 m²

Cour intérieure env. 65 m²

Surfaces détaillées

T1 : **23.9 m²**

T4 : **115.7 m²**

T4 : **107.3 m²**

Pièce indépendante : **utile : 13.8 m²**

Maison : **utile : 52.1 m²**

Combles aménageables : **utile : 117.9 m²**

Combles aménageables : **utile : 30 m²**

Aménagements intérieurs

Salles de bains : **2**

Salles d'eau : **1**

Chauffage : **INDIVIDUEL**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Caves : **1**

Greniers : **2**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **2 239 €/an**

Informations financières

Prix de vente : **119 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Derniers loyers datant de 2023: T1 meublé - 380 € eau et électricité compris; T4 au 2e étage en location nue - 500 €.

Copropriété

Statut : **Soumis au statut de la copropriété**

Copropriété de : **11 lots**

Charges courantes : **0 €/an en moyenne**

Procédure en cours : **Non**

Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche école primaire
- Proche hôpital

Aménagements extérieurs

Construit en : **1870**

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