



**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**  
**Ensemble immobilier**  
**246.91 m<sup>2</sup>**

**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 m<sup>2</sup> actuellement utilisé comme chaufferie avec sanitaires,
- Au premier étage, un spacieux appartement T4 de 115,74 m<sup>2</sup> avec balcon, lumineux grâce à ses fenêtres en bois double vitrage, chauffé au fioul,
- Toujours au premier étage, un appartement T1 de 23,92 m<sup>2</sup> avec fenêtres double vitrage bois,
- Au deuxième étage, un appartement T4 de 107,25 m<sup>2</sup>, doté de fenêtres double vitrage bois et chauffage électrique,
- Au-dessus, des combles aménageables d'environ 115 m<sup>2</sup>, offrant un potentiel d'agrandissement important,
- Dans la cour, un bâtiment de 52,10 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>**



**9 pièces**



**4 chambres**



**3 salles**



**1 balcon**

## Surfaces principales

Utile : **460 m<sup>2</sup> environ**

Surface cadastrale du terrain: env. 370 m<sup>2</sup>  
Cour intérieure env. 65 m<sup>2</sup>

## Surfaces détaillées

T1 : **23.9 m<sup>2</sup>**

T4 : **115.7 m<sup>2</sup>**

T4 : **107.3 m<sup>2</sup>**

Pièce indépendante : **utile : 13.8 m<sup>2</sup>**

Maison : **utile : 52.1 m<sup>2</sup>**

Combles aménageables : **utile : 117.9 m<sup>2</sup>**

Combles aménageables : **utile : 30 m<sup>2</sup>**

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