

**Votre conseiller : Déborah VOYON**  
**Le Creusot**  
 10 rue Maréchal Leclerc  
 71200 LE CREUSOT  
 d.voyon@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 03.79.35.00.34  
 Tél : 06.14.46.56.97  
 www.neyrat-immobilier.fr



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

**CIRY LE NOBLE**

**234 000 €**

### Référence

Référence : **17347**

### Description

Découvrez cette charmante maison de plain-pied de 122 m<sup>2</sup>, baignée de lumière, située dans un lotissement calme et sécurisé. Elle offre un espace de vie convivial avec un séjour ouvert sur une cuisine équipée et son cellier attenant, ainsi qu'un salon lumineux idéal pour vos moments de détente.

La maison comprend quatre chambres confortables, une salle d'eau moderne et des WC séparés, conçus pour le bien-être de toute la famille. Vous profiterez également de deux terrasses dont une exposée plein sud, parfaite pour vos repas en extérieur.

Le terrain clos et arboré de 771 m<sup>2</sup> accueille une piscine de 8 x 4 mètres, un véritable atout pour vos journées estivales. Un portail électrique avec visiophone assure un accès sécurisé au garage, accessible depuis une cour en enrobé.

Prête à vivre, cette maison ne nécessite aucun travaux, elle est entièrement climatisée et raccordée au tout-à-l'égout. Idéalement située, elle bénéficie d'un accès rapide à la RCEA, à seulement 10 minutes de Montceau-les-Mines, 25 minutes de Paray-le-Monial et 23 minutes de la gare TGV du Creusot.

### Caractéristiques



Surface de 122 m<sup>2</sup>



Terrain de 771 m<sup>2</sup>



5 pièces

### Classe énergie et classe climat



156 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre



4 kgeq CO2/m2.an

### Connexion internet



DSL : de 6 à 25 Mbit/s

THD Radio : de 20 à 100 Mbit/s

## Surfaces détaillées

Entree :	1.9 m <sup>2</sup>
Séjour avec cuisine ouverte :	39.5 m <sup>2</sup>
Cuisine :	15.7 m <sup>2</sup>
Cellier :	4.8 m <sup>2</sup>
Degagement :	8.9 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	9.8 m <sup>2</sup>
Wc :	1.8 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	9.8 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	9.8 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	12.1 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	7.6 m <sup>2</sup>
Garage :	19.5 m <sup>2</sup>

## Aménagements intérieurs

Cuisine :	<b>OUVERTE</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/GRANULÉS</b>
Climatisation :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/</b>

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>939 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Aucun travaux</b>

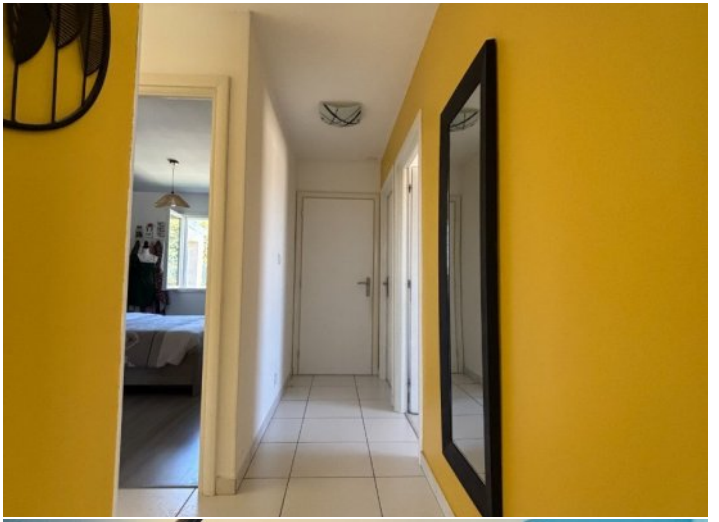
## Informations financières

Prix de vente :	<b>234 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	<b>Plain-pied</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Exposition :	<b>Sud</b>
Construit en :	<b>2013</b>
Huisseries :	<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)