



Votre conseiller : Rachel MILLET  
 Sennecey Le Grand  
 49 Avenue Du 4 Septembre 1944  
 71240 SENNECEY LE GRAND  
 r.millet@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 03.85.87.72.75  
 Tél : 06.81.88.92.50  
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE**  
**Ensemble immobilier à rénover**  
**entièrement**  
**750 m<sup>2</sup> env.**

**ST GENGOUX LE NATIONAL**

**129 900 €**

### Référence

Référence : **17385**

### Description

Ensemble immobilier à rénover sur une parcelle de 393 m<sup>2</sup>, composé de deux immeubles indépendants, d'un garage et d'une cour arrière commune.

Ce bien offre un fort potentiel d'aménagement pour usage mixte (habitation et commerce) grâce à sa configuration en trois niveaux et à la présence d'un local commercial en rez-de-chaussée.

Le premier immeuble présente, à l'étage, un appartement de 4 pièces offrant une distribution classique propice à une rénovation contemporaine. Au second étage, deux grandes pièces s'ouvrent sur un balcon arrière et une vaste mezzanine sous toiture, apportant volume et luminosité grâce aux hauteurs sous plafond et aux vues sur la cour.

Ces espaces laissent la possibilité de créer un grand duplex lumineux.

Le second immeuble comprend au rez-de-chaussée un grand local commercial actuellement non exploité, avec accès direct à la cour commune à l'arrière — une configuration intéressante pour une activité commerciale ou une transformation en surface habitable. Les deux étages supérieurs abritent trois appartements à redistribuer, offrant des plans à repenser selon vos projets (optimisation de surfaces, création de lots locatifs ou regroupement).

Un garage indépendant développe environ 55 m<sup>2</sup> au sol sur deux niveaux et bénéficie d'un accès vers la cour commune, utile pour stockage, atelier ou stationnement.

### Caractéristiques



Surface de 750 m<sup>2</sup>



12 pièces



4 chambres



1 balcon



1 terrasse



2 stationnements

## Aménagements intérieurs

---

Cuisine :	<b>SIMPLE</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/ELECTRIQUE</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Cumulus électrique</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Greniers :	<b>2</b>

## Impôts / taxes / travaux

---

Travaux à prévoir : **Gros travaux**

## Informations financières

---

Prix de vente :	<b>129 900 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## Environnement / emplacement

---

Proche de :  
- Proche collège  
- Proche commerces  
- Proche école primaire  
- Proche gare  
- Proche sortie autoroute

## Aménagements extérieurs

---

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)