



**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  
 138 m<sup>2</sup> env.**

**SANVIGNES LES MINES**

**159 000 €**

### Référence

Référence : **17387**

### Description

Maison sur sous-sol de 138 m<sup>2</sup>, implantée sur un terrain clos de 830 m<sup>2</sup>, dans une rue calme à proximité des commodités et des écoles.

Au rez-de-chaussée, une cuisine aménagée. Le grand salon séjour, baigné de lumière naturelle grâce à de larges menuiseries PVC et du double vitrage, propose un volume agréable pour recevoir ou se détendre en famille. La luminosité met en valeur les proportions et facilite les aménagements selon vos envies.

Le logement comprend quatre chambres, dont une suite parentale équipée d'une salle de bain et d'un dressing, offrant un espace intime et fonctionnel. Une salle d'eau supplémentaire et des toilettes complètent l'étage pour un confort optimal.

Le sous-sol présente des prestations pratiques : une cave, une pièce aménagée pouvant servir de bureau ou de 5ième chambre selon vos besoins, une grande surface de garage et une buanderie. À côté de la maison, un atelier/garage de 25 m<sup>2</sup> avec volet roulant apporte une solution complémentaire pour le bricolage, le stockage ou le stationnement.

Confort technique : menuiseries PVC avec double vitrage et volets électriques, chauffage au gaz et raccordement au tout-à-l'égout. L'ensemble offre des prestations modernes et faciles à vivre.

### Classe énergie et classe climat

**E** 303 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**E** 66 kgeq CO2/m2.an

### Connexion internet

 DSL : de 6 à 25 Mbit/s  
 THD Radio : de 20 à 100 Mbit/s

### Caractéristiques

- |   |   |
|---|---|
|  <b>Surface de 138 m<sup>2</sup></b> |  <b>Séjour de 21.6 m<sup>2</sup></b> |
|  <b>Terrain de 830 m<sup>2</sup></b> |  <b>6 pièces</b>                     |
|  <b>4 chambres</b>                   |  <b>2 salles</b>                     |
|  <b>2 balcons</b>                    |  <b>2 stationnements</b>             |

## Surfaces détaillées

Hall d'entrée :	5.6 m <sup>2</sup>
Degagement :	5.3 m <sup>2</sup>
Cuisine équipée :	11.1 m <sup>2</sup>
Salon séjour :	39.6 m <sup>2</sup>
Chambre avec salle de bains :	22 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11.1 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	9.5 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	11.3 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	3.7 m <sup>2</sup>
Wc :	1.2 m <sup>2</sup>
Sous sol aménagé :	17.2 m <sup>2</sup>

## Aménagements intérieurs

Pièces :	6
Chambres :	4 dont 1 au rez-de-chaussée
Dressings :	1
Cuisine :	EQUIPEE ET AMENAGEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Chauffe eau gaz
Caves :	1

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	1 550 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

## Informations financières

Prix de vente :	159 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur

## Environnement / emplacement

Proche de :  
- Proche collègue  
- Proche commerces  
- Proche école primaire

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	Maison individuelle
Construction :	Maison traditionnelle
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
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)