



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  
wwwNEYRAT-immobilier.fr



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

**CIRY LE NOBLE**

**100 000 €**

## Référence

Référence : **17406**

## Description

À vendre : charmante maison mitoyenne de 92 m<sup>2</sup> sur cave, idéalement située dans le quartier de Rozelay à Ciry-le-Noble. Rénovée avec soin, cette habitation sur trois niveaux allie modernité, confort et fonctionnalité pour un cadre de vie agréable.

Au rez-de-chaussée, vous serez accueilli par une entrée spacieuse desservant une cuisine lumineuse et pratique, parfaite pour vos repas quotidiens. Le salon-séjour chaleureux s'ouvre directement sur une terrasse, idéale pour profiter de moments conviviaux en famille ou entre amis. Une salle d'eau avec WC complète ce niveau pour plus de confort.

Au premier étage, vous trouverez deux grandes chambres baignées de lumière ainsi qu'une pièce supplémentaire équipée de toutes les évacuations nécessaires et d'un WC, offrant la possibilité d'aménager une salle d'eau supplémentaire selon vos besoins.

Le second étage comprend deux autres chambres, parfaites pour une famille nombreuse ou pour aménager un espace bureau.

Le terrain clos et arboré de 473 m<sup>2</sup>, agrémenté de dépendances, vous garantit un espace extérieur paisible où vous pourrez pleinement profiter des journées ensoleillées.

Ne laissez pas passer cette opportunité unique d'acquérir une maison prête à vivre, alliant charme, confort et praticité. Pour plus d'informations, contactez Déborah VOYON au

## Classe énergie et classe climat

**C** 122 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**C** 26 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## Connexion internet

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

## Caractéristiques

|  |                                      |  |                                   |
|--|--------------------------------------|--|-----------------------------------|
|  | <b>Surface de 92.1 m<sup>2</sup></b> |  | <b>Séjour de 31 m<sup>2</sup></b> |
|  | <b>Terrain de 473 m<sup>2</sup></b>  |  | <b>5 pièces</b>                   |
|  | <b>4 chambres</b>                    |  | <b>1 salle</b>                    |
|  | <b>1 terrasse</b>                    |  |                                   |

**Surfaces détaillées**

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Entree :                     | <b>6.5 m<sup>2</sup></b>  |
| Cuisine ouverte sur séjour : | <b>31 m<sup>2</sup></b>   |
| Salle de bains avec wc :     | <b>5.8 m<sup>2</sup></b>  |
| Degagement :                 | <b>1.9 m<sup>2</sup></b>  |
| Wc avec lavabo :             | <b>4.4 m<sup>2</sup></b>  |
| Chambre 1 :                  | <b>12.1 m<sup>2</sup></b> |
| Chambre 2 :                  | <b>14.2 m<sup>2</sup></b> |
| Chambre 3 :                  | <b>8 m<sup>2</sup></b>    |
| Chambre 4 :                  | <b>8.3 m<sup>2</sup></b>  |

**Aménagements intérieurs**

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| Cuisine :      | <b>CUISINE OUVERTE</b>          |
| Salles d'eau : | <b>1</b>                        |
| Chauffage :    | <b>INDIVIDUEL/GAZ</b>           |
| Eau chaude :   | <b>INDIVIDUEL/Chaudière gaz</b> |
| Caves :        | <b>1</b>                        |

**Impôts / taxes / travaux**

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Taxe foncière : | <b>658 €/an</b> |
|-----------------|-----------------|

**Informations financières**

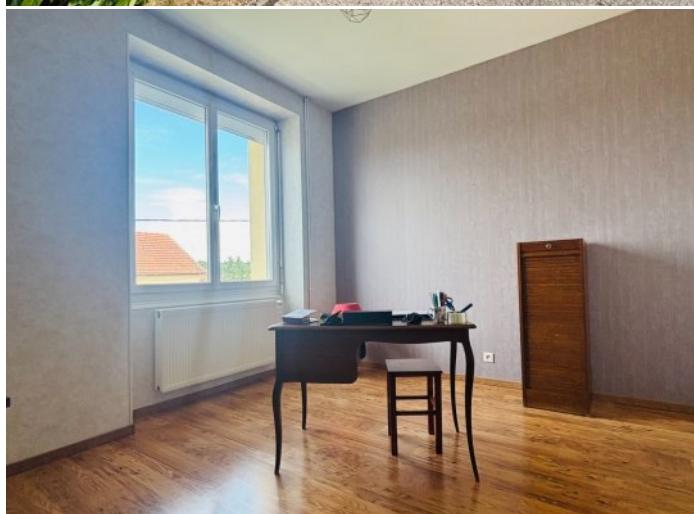
|                       |   |
|-----------------------|---|
| Prix de vente :       | <b>100 000 €</b>                              |
| Honoraires à charge : | <b>du vendeur</b>                             |
| Statut :              | <b>Non soumis au statut de la copropriété</b> |

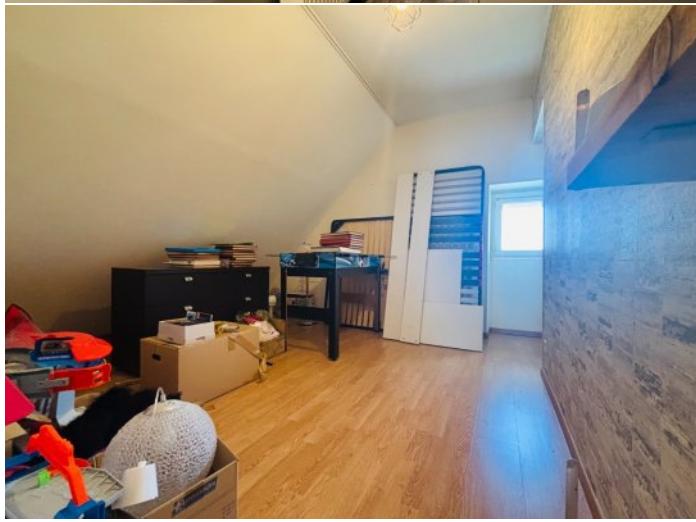
**Environnement / emplacement**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Proche de :             |  |
| - Proche école primaire |  |

**Aménagements extérieurs**

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| Style de construction : | <b>Maison de ville</b>   |
| Construit en :          | <b>1949</b>              |
| Toiture :               | <b>Tuiles mécaniques</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)