



Votre conseiller : **BONNEAU Anastasia**
Dijon
16, rue du Château
21000 DIJON
a.bonneau@neyrat-immobilier.fr
Tél : 03.80.30.63.03
Tél : 06.37.20.69.03
wwwNEYRAT-immobilier.fr



A VENDRE

**Agréable maison années 1930 avec jardin
127.8 m² env.**

**DIJON
PORT DU CANAL**

425 000 €

Référence

Référence : **17513**

Description

Exclusivité Neyrat Immobilier.

Dans le quartier résidentiel et verdoyant du Port-du-Canal à Dijon, au calme et à deux pas des commodités, cette maison des années 30, agrandie dans les années 70, vous séduira par son cachet.

D'une surface habitable d'environ 128 m², elle séduit par son atmosphère chaleureuse et ses éléments d'origine mis en valeur : parquet, escalier en bois, radiateurs en fonte, hauteur sous plafond de près de 3 mètres, fenêtres et persiennes en bois ...

Au rez-de-chaussée, une entrée avec rangement, un espace de vie avec cuisine ouverte aménagée et équipée de près de 40m², une cheminée insert récemment installée, un bureau avec baie vitrée, deux chambres, placards et une salle d'eau récente avec wc.

À l'étage, un palier dessert deux grandes chambres (14 et 17m² environ) avec placards, dont une avec salle de bains et wc.

Le sous-sol total offre de belles possibilités de rangement avec un espace buanderie, une cave et une chaufferie.

De nombreux travaux ont été réalisés pour préserver le confort tout en respectant l'esprit de la maison :
Cuisine aménagée et équipée (2015)
Insert bois performant avec booster (2019)
Chaudière gaz à condensation (2014)
Rives en zinc, peinture et chéneaux refaits (2018)

Classe énergie et classe climat

E 294 kWhEP/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

D 42 kgeq CO₂/m².an

Connexion internet

Fibre : plus de 1 Gbit/s
Câble : plus de 1 Gbit/s

Caractéristiques

Surface de 127.8 m ²	Séjour de 38.8 m ²
Terrain de 358 m ²	6 pièces
4 chambres	2 salles
2 terrasses	1 stationnement

Surfaces principales

Utile :	142.2 m² environ
Dépendances :	79 m² environ
Terrasse :	10 m² environ

Surfaces détaillées

Entrée :	5.5 m² (utile : 5.7 m²)
Séjour double avec cuisine ouverte :	38.8 m² (utile : 38.8 m²)
Terrasse :	utile : 10 m²
Degagement :	1 m² (utile : 1 m²)
Placard :	utile : 1.3 m²
Placard :	0.8 m² (utile : 0.8 m²)
Bureau :	11.8 m² (utile : 12.3 m²)
Salle d'eau avec wc :	4.4 m² (utile : 4.4 m²)
Chambre 1 :	10.5 m² (utile : 10.5 m²)
Chambre 2 :	10.7 m² (utile : 10.7 m²)
Couloir :	4.6 m² (utile : 4.6 m²)
Palier :	1.4 m² (utile : 1.4 m²)
Chambre 3 :	14.4 m² (utile : 14.4 m²)
Salle de bains avec wc :	6.3 m² (utile : 7.7 m²)
Chambre 4 :	16.9 m² (utile : 16.9 m²)
Placard :	0.7 m² (utile : 1.7 m²)
Cave :	utile : 17.6 m²
Chaufferie :	utile : 12.9 m²
Buanderie :	utile : 7.3 m²
Pièce :	utile : 41.7 m²
Garage :	utile : 11 m²

Aménagements intérieurs

Pièces :	6
Chambres :	4 dont 2 au rez-de-chaussée
Dressings :	2
Cuisine :	EQUIPEE ET AMENAGEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet flottant
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ ET BOIS
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau froide :	INDIVIDUEL

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	2 400 €/an
Informations financières	
Prix de vente :	425 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Consommations EDF / GDF :	environ 150€ / mois
Cuisine équipée :	plaques, hotte, four, lave-vaisselle
Salle d'eau équipée :	d'un meuble vasque avec miroir et d'un meuble colonne
Salle de bains équipée :	d'un meuble vasque avec miroir
Chambres équipées :	de deux dressings aménagés
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

Aménagements extérieurs

Style de construction :	Traditionnel
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Nord-est
Construit en :	1930
Toiture :	Tuiles mécaniques
Couverture :	Tuile mécanique
Vitrage :	Simple et double
Huisseries :	Bois
Assainissement :	Tout à l'égout
Garage pour du stockage - vélos - motos :	Situé au fond du jardin







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