



Votre conseiller : Laëtizia COPPOLA
Digoin
 5 Levée Du Canal
 71160 DIGOIN
 l.coppola@neyrat-immobilier.fr
 Tél : 03 85 70 48 52
 Tél : 06.03.73.57.76
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE
 MAISON
 151 m² env.**

ST LEGER SUR VOUZANCE

142 000 €

Référence

Référence : **17796**

Description

À 1h50 de Lyon, Dijon et Clermont Ferrand, et à 2h30 de Genève ou Annecy, ce charmant corps de ferme niché au cœur d'un écrin de verdure offre un cadre de vie paisible, à 30 minutes du parc Le Pal et à 3h30 de Paris. Implanté sur un terrain clos et arboré de 2 116 m², le bien bénéficie d'un environnement verdoyant où le puits apporte une touche authentique et sereine.

Le rez de chaussée s'ouvre sur une véranda baignée de lumière, qui invite naturellement à la détente et qui dessert une cuisine entièrement équipée, conçue pour les moments conviviaux et les repas en famille. La salle à manger spacieuse prolonge cet espace de vie, favorisant circulation et convivialité. Deux chambres confortables, une salle de bain avec WC et une buanderie complètent cet étage, proposant une organisation pratique au quotidien.

À l'étage, une mezzanine offre un espace modulable - bureau, bibliothèque ou coin loisirs - tandis qu'une chambre supplémentaire apporte une possibilité d'accueil ou d'aménagement selon vos besoins. Le grenier aménageable de 64 m² et les dépendances ouvrent de nombreuses perspectives : extension, création d'un gîte ou d'espaces de stockage selon vos projets.

Ce corps de ferme séduira autant ceux qui recherchent une maison de campagne prête à vivre que les porteurs de projet souhaitant valoriser le lieu en gîte ou maison secondaire.

Classe énergie et classe climat

C 134 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

C 25 kgeq CO2/m2.an

Caractéristiques



Surface de 151 m²



Terrain de 2116 m²



5 pièces



3 chambres



1 salle



2 stationnements

Surfaces principales

Utile : **149.94 m² environ**

Surfaces détaillées

Cuisine : **16.2 m²**

Salle à manger : **21.9 m²**

Buanderie : **7.3 m²**

Salle de bains avec wc : **5.3 m²**

Chambre 1 : **10.4 m²**

Chambre 2 : **12.6 m²**

Mezzanine : **16.7 m²**

Chambre 3 : **19 m²**

Cave : **utile : 21.4 m²**

Veranda : **15.3 m²**

Garage : **utile : 22.9 m²**

Dependance : **utile : 41.6 m²**

Grenier : **utile : 64.1 m²**

Dependance : **26.3 m²**

Aménagements intérieurs

Pièces : **5**

Chambres : **3 dont 2 au rez-de-chaussée**

Cuisine : **EQUIPEE**

Salles de bains : **1**

Chauffage : **INDIVIDUEL/GAZ**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Ballon**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Caves : **1**

Greniers : **1**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **935 €/an**

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

Informations financières

Prix de vente : **142 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

Aménagements extérieurs

Construit en : **1890**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **Bois**

Assainissement : **Fosse septique**

CONFORME





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