



Votre conseiller : **BONNEAU Anastasia**

Dijon

16, rue du Château

21000 DIJON

✉ a.bonneau@neyrat-immobilier.fr

☎ 03.80.30.63.03

☎ 06.37.20.69.03

🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –

**TYPE 2**

**45.47 m<sup>2</sup>**

**MARSANNAY LA COTE**

**135 120 €**



## REFERENCE

Référence : **17891**

## DESCRIPTION

A saisir ! Appartement en duplex de 45,47m<sup>2</sup>. Situé au 1er et 2ème étage, ce T2 propose au premier niveau une entrée qui s'ouvre sur un séjour agrémenté d'une cuisine ouverte (22,84 m<sup>2</sup>), un dégagement et des toilettes séparées. L'étage supérieur accueille un palier desservant une chambre confortable (13,8 m<sup>2</sup>) et une salle de bains (4,08 m<sup>2</sup>). L'agencement en duplex sépare clairement les espaces jour et nuit, facilitant la vie quotidienne tout en optimisant l'intimité.

Pratique au quotidien : un garage d'environ 17 m<sup>2</sup> avec cave attenante, situés au rez-de-chaussée, complètent ce lot et apportent un vrai confort de rangement et de stationnement.

La résidence est raccordée à la fibre, et l'évacuation est raccordée au tout-à-l'égout. L'installation électrique est en place depuis plus de 15 ans (diagnostic à consulter).

Accès facile aux commodités locales et aux axes alentour, tout en s'inscrivant dans un cadre résidentiel calme.

Chauffage électrique, Taxe foncière 2025 : 919 €. Prévoir rafraîchissement.

Copropriété comprenant 26 lots, appartement 64/1000èmes des parties communes générales et 109/1000èmes des charges communes aux lots 5 à 11, garage : 13/1000èmes des parties communes générales. Pas de procédure en cours. Honoraires à la charge de l'acquéreur.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**D 202** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B 7** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

## CARACTERISTIQUES



**1er étage**



**2 pièces**



**1 salle**



**Surface de 45.47 m<sup>2</sup>**



**1 chambre**

## SURFACES DETAILLEES

Cuisine ouverte sur séjour :	<b>22.8 m<sup>2</sup></b>
Dégagement :	<b>1.4 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.9 m<sup>2</sup></b>
Palier :	<b>1.5 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>13.8 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains :	<b>4.1 m<sup>2</sup></b>
Garage	
Cave	

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles de bains :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/ELECTRIQUE</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Cumulus électrique</b>
Eau froide :	<b>COLLECTIF</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>919 €/an</b>
Dernière AG :	<b>27/03/2025</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafraîchissement</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>125 120 € hors honoraires</b>
Prix de vente :	<b>135 120 € honoraires inclus</b>
Honoraires à charge :	<b>de l'acquéreur 7.60 % TTC</b>

## COPROPRIETE

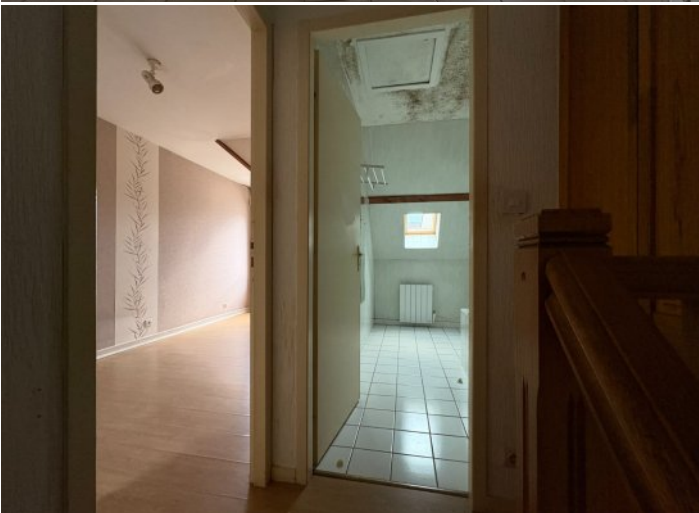
Statut :	<b>Soumis au statut de la copropriété</b>
Copropriété de :	<b>26 lots</b>
Charges courantes :	<b>910 €/an en moyenne</b>
Procédure en cours :	<b>Non</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :	
• Proche centre commercial	
• Proche école primaire	
• Proche sortie autoroute	
• Proche ZA – ZI	

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Caves :	<b>1</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)