



Votre conseiller : Laëtitia 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  
[wwwNEYRAT-immobilier.fr](http://wwwNEYRAT-immobilier.fr)



## A VENDRE MAISON 119.92 m<sup>2</sup> env.

**RIGNY SUR ARROUX**

**99 000 €**

### Référence

Référence : **17959**

### Description

Exclusivité - Maison en pierre à rafraîchir, lumineuse et bien agencée

Idéalement située dans un quartier calme, à deux pas d'une école primaire, cette maison en pierre de 119,92 m<sup>2</sup> habitables allie volumes généreux et charme traditionnel. Dès l'entrée, le rez-de-chaussée s'ouvre sur un séjour double de 41,6 m<sup>2</sup>, baigné de lumière naturelle grâce à de larges ouvertures : un vaste espace convivial où s'installent aisément coin salon et salle à manger, propice aux repas en famille comme aux moments de détente. Le plafond à la française apporte une belle hauteur sous plafond et une touche d'authenticité qui met en valeur le caractère de la maison.

La cuisine séparée de 13 m<sup>2</sup>, bien implantée, constitue une base fonctionnelle facile à moderniser selon vos goûts. Un WC complète le niveau, offrant une circulation pratique au quotidien. À l'étage, un palier dessert deux chambres aux superficies confortables (23,0 m<sup>2</sup> et 14,7 m<sup>2</sup>) ainsi qu'une salle de bains équipée d'une douche et d'un WC. Le couloir facilite l'organisation des espaces nuit et crée une circulation fluide entre les pièces.

Le second étage révèle un grenier aménageable d'environ 30 m<sup>2</sup> utiles : belle opportunité pour créer une troisième chambre, un bureau lumineux ou un espace de loisirs selon vos besoins. Le sous-sol présente une cave de 12 m<sup>2</sup>, utile pour le stockage, et le garage isolé de 23 m<sup>2</sup> apporte une solution de stationnement sécurisée ou un volume supplémentaire pour un atelier.

### Classe énergie et classe climat

**E** 191 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**E** 59 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### Connexion internet

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

### Caractéristiques

	<b>Surface de 119.92 m<sup>2</sup></b>		<b>Terrain de 351 m<sup>2</sup></b>
	<b>4 pièces</b>		<b>3 chambres</b>
	<b>1 salle</b>		<b>1 stationnement</b>

## Surfaces principales

Utile : **65.05 m<sup>2</sup> environ**

## Surfaces détaillées

Séjour double : **41.6 m<sup>2</sup>**

Cuisine : **13 m<sup>2</sup>**

Palier : **5.3 m<sup>2</sup>**

Wc : **0.9 m<sup>2</sup>**

Palier : **9.4 m<sup>2</sup>**

Salle de bains et de douche +wc : **8.9 m<sup>2</sup>**

Couloir : **3.2 m<sup>2</sup>**

Chambre 1 : **23 m<sup>2</sup>**

Chambre 2 : **14.7 m<sup>2</sup>**

Grenier : **utile : 29.9 m<sup>2</sup>**

Cave : **utile : 12.1 m<sup>2</sup>**

Garage : **utile : 23.1 m<sup>2</sup>**

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **710 €/an**

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

## Informations financières

Prix de vente : **99 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

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

## Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche école primaire

## Aménagements extérieurs

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC**

Assainissement : **Tout à l'égout**

## Aménagements intérieurs

Cuisine : **SIMPLE**

Salles de bains : **1**

Chauffage : **INDIVIDUEL/BOIS/FUEL**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Caves : **1**

Greniers : **1**









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)