

**Votre conseiller : Véronique MOISSET**  
**Le Creusot**  
 10 rue Maréchal Leclerc  
 71200 LE CREUSOT  
 v.moisset@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 03.79.35.00.34  
 Tél : 06 63 99 61 87  
 www.neyrat-immobilier.fr



**Le Creusot - 220m<sup>2</sup> - 224 000€**

## Référence

Référence : **17999**

## Description

Située dans un quartier calme, cette maison sur trois niveaux offre un agencement réfléchi, lumineux et propice à une vie familiale confortable. Édifiée sur une parcelle de 610 m<sup>2</sup>, elle bénéficie d'un extérieur agréable avec une belle terrasse, idéale pour les repas en plein air, les moments de détente.

Le rez-de-chaussée propose des espaces pratiques et polyvalents : une cuisine, une chambre, une salle d'eau avec WC, une pièce annexe pouvant servir de bureau ou atelier, une chaufferie et un garage. Ces volumes facilitent le quotidien et offrent des possibilités d'aménagement selon vos besoins (activité à domicile, chambre supplémentaire ou espace de rangement).

Au premier étage, l'entrée s'ouvre sur un salon/séjour en L, baigné de lumière, qui favorise une circulation fluide entre les espaces de vie. Une cuisine équipée attenante complète cet étage, accompagnée de deux chambres confortables, d'une salle de bains, d'un WC séparé et de placards muraux intégrés pour un rangement optimisé. L'organisation de ces pièces permet une séparation claire entre les espaces de réception et les espaces privés.

Le deuxième étage se compose d'une pièce détente, qui peut faire office de salle de jeux, de télévision ou de coin lecture, ainsi que de deux chambres supplémentaires. Cet étage offre une atmosphère calme et modulable pour les adolescents, les invités ou un bureau à domicile.


## Classe énergie et classe climat

**D** 221 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D** 41 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## Connexion internet

 DSL : de 2 à 10 Mbit/s  
 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

## Caractéristiques



**Surface de 220 m<sup>2</sup>**



**Séjour de 38 m<sup>2</sup>**



**6 pièces**



**5 chambres**



**2 salles**



**1 terrasse**



**4 stationnements**

## Aménagements intérieurs

Pièces :	<b>6</b>
Chambres :	<b>5 dont 3 au rez-de-chaussée</b>
Cuisine :	<b>EQUIPEE ET AMENAGEE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>CENTRAL/FUEL + ELECTRICITE</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/FUEL</b>

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>1 408 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafrâichissement</b>

## Informations financières

Prix de vente :	<b>224 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche centre commercial
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche gare
- Proche hôpital

## Aménagements extérieurs

Construit en :	<b>1974</b>
Vitrage :	<b>Double</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)