

Votre conseiller : **Karine BERT**

**Givry**

43 Rue de la République

71640 GIVRY

✉ k.bert@neyrat-immobilier.fr

☎ 06.07.76.95.79

☎ 06.07.76.95.79

🌐 www.neyrat-immobilier.fr



— A VENDRE —

**MAISON**

243 m<sup>2</sup> env.

**GIVRY**

**655 000 €**



## REFERENCE

Référence : **18097**

## DESCRIPTION

Belle maison familiale aux volumes généreux

Dès l'entrée, un hall spacieux annonce le style et les volumes de cette maison familiale,

- Le séjour et le salon, agrémenté d'une cheminée, s'ouvrent sur une cuisine équipée,
- La véranda à l'étage : espace lumineux bénéficie d'une vue panoramique sur le jardin et la piscine,
- Une première chambre et une salle de douche avec WC.

À l'étage :

- Une mezzanine aménagée en bureau,
- Deux chambres supplémentaires, dont une grande pouvant facilement être divisée en deux,
- Une salle de bains et un WC indépendant.

Le sous-sol a été optimisé pour créer un espace de vie supplémentaire avec cuisine, séjour, salle de douche et WC, parfait pour vivre de plain-pied l'été et profiter pleinement de la piscine et des extérieurs.

Équipements et annexes :

- Garage double avec buanderie
- Cave et caveau de réception
- Cour en enrobé avec carport pour deux véhicules

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**D** **204** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** **6** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 0,5 à 3 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

## CARACTERISTIQUES



Surface de 243 m<sup>2</sup>



Séjour de 40 m<sup>2</sup>



Terrain de 3373 m<sup>2</sup>



8 pièces



3 chambres



3 salles



1 terrasse



Piscine



1 stationnement

## SURFACES PRINCIPALES

Dépendances :	<b>18 m<sup>2</sup> environ</b>
Véranda :	<b>39 m<sup>2</sup> environ</b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	<b>EQUIPEE</b>
Salles de bains :	<b>3</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/ELECTRIQUE</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Cumulus électrique</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>2 727 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafraîchissement</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

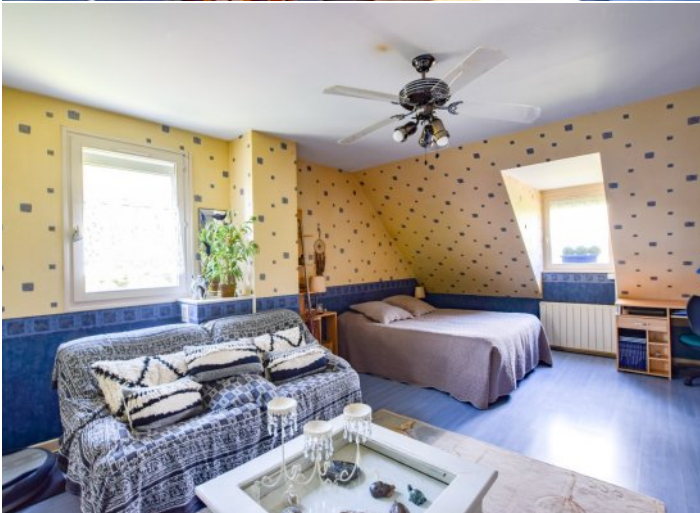
Prix de vente :	<b>655 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Construit en :	<b>1993</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>Bois</b>
Caves :	<b>2</b>
Interphone :	<b>Oui</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>







**UN PROJET IMMOBILIER ?**  
Contactez  
**Karine BERT**



☎ 06.07.76.95.79



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)