



Votre conseiller : Iryna BOUILLIER

Digoin

5 Levée Du Canal
71160 DIGOIN

✉ i.bouillier@neyrat-immobilier.fr

☎ 03 85 70 48 52

☎ 06.81.06.93.86

🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –
MAISON
117.85 m² env.

DIGOIN

95 000 €



REFERENCE

Référence : **18215**

DESCRIPTION

Exclusivité NEYRAT : Charme et Potentiel au Bord du Canal !

Découvrez cette agréable maison lumineuse en pierres, idéalement située face au canal et à la piste cyclable. Un cadre de vie privilégié alliant nature et commodités (proche commerces et écoles).

Un Intérieur Confortable et Modulable: la maison offre un espace de vie chaleureux comprenant :

- * Un salon-séjour convivial.
- * Une cuisine séparée.
- * Un salon supplémentaire.
- * Trois chambres, dont une pratique en plain-pied.
- * Une salle de bains.
- * Un WC indépendant à chaque niveau.

La Flexibilité d'Usage : grâce à ses trois entrées indépendantes, ce bien se distingue par sa grande souplesse d'utilisation, ouvrant la voie à de multiples projets :

- * Maison familiale avec des espaces distincts pour chacun.
- * Projet locatif ou création de gîtes pour générer un revenu grâce à la possibilité de créer plusieurs logements autonomes.

Performances et Sérénité : la maison a conservé tout le cachet de la bâtisse en pierres, tout en bénéficiant d'améliorations techniques récentes :

- * Double vitrage.
- * Chaudière au gaz de ville récente (installée en 2020).

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

F **407** kWhEp/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

F **81** kgeq CO₂/m².an

CONNEXION INTERNET

📶 Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s
Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES



Surface de **117.85 m²**



Terrain de **860 m²**



6 pièces



3 chambres



1 salle

SURFACES DETAILLEES

Salon :	14.5 m ²
Salle a manger :	16.1 m ²
Cuisine :	10.5 m ²
Chambre 1 :	16.2 m ²
Chambre 2 :	14.3 m ²
Salle de bains :	4.3 m ²
Buanderie :	2.6 m ²
Wc avec lavabo :	1.1 m ²
Palier :	3 m ² (utile : 1.8 m ²)
Chambre 3 :	12.9 m ²
Chambre 4 :	18.6 m ² (utile : 9.1 m ²)
Wc avec lavabo :	3.8 m ²
Combles :	utile : 2.1 m ²
Cave :	utile : 11.1 m ²
Cave :	utile : 28.8 m ²
Cave :	utile : 29.1 m ²
Cave :	utile : 9.9 m ²

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	6
Chambres :	3 dont 1 au rez-de-chaussée
Salles de bains :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Ballon
Eau froide :	INDIVIDUEL

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	553 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	95 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :
• Proche école primaire

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Traditionnel
Construction :	Maison traditionnelle
Construit en :	1870
Toiture :	Tuiles
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Caves :	3
Assainissement :	Tout à l'égout









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