



**Votre conseiller : Déborah VOYON**  
**Le Creusot**  
 10 rue Maréchal Leclerc  
 71200 LE CREUSOT  
 ✉ d.voyon@neyrat-immobilier.fr  
 ☎ 03.79.35.00.34  
 ☎ 06.14.46.56.97  
 🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –  
**Investissement,**  
 96 m<sup>2</sup>  
**MONTCEAU LES MINES**

**45 000 €**



## REFERENCE

Référence : **18242**

## DESCRIPTION

Exclusivité - Appartement T3 de 96 m<sup>2</sup>, lumineux et spacieux  
 Situé au 4e étage d'une copropriété bien entretenue,  
 investissement locatif (actuellement occupé, loyer mensuel  
 charges comprises : 610 € (loyer 380€+230€decharges).

Le vaste séjour de plus de 31 m<sup>2</sup> s'ouvre sur un balcon, baigné  
 de lumière grâce à des huisseries en PVC et un double vitrage  
 qui assurent confort thermique et tranquillité.

L'agencement privilégie les volumes : hall d'entrée accueillant,  
 cuisine équipée et aménagée, deux chambres confortables  
 disposant chacune d'une belle surface utile, une salle de bains  
 et des sanitaires séparés.

L'ensemble est en très bon état intérieur. Au sous-sol, une  
 cave complète les rangements du bien.

Le chauffage est collectif (gaz) et un projet de raccordement  
 au réseau de chauffage urbain est en cours de validation par  
 la copropriété.

L'immeuble, construit en 1965 sur quatre niveaux, est équipé  
 d'un ascenseur et d'un interphone.

Une place de parking extérieure. La fibre est disponible pour  
 une connexion internet performante.

Emplacement pratique : proche des transports en commun,  
 de la gare, du centre-ville, ainsi que des écoles et du collège.

Mandat exclusif n°16579.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**F** **365** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**F** **81** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## CONNEXION INTERNET

📶 Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s  
 Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

## CARACTERISTIQUES



**4ème étage**



**Ascenseur**



**Surface de 96 m<sup>2</sup>**



**3 pièces**



**2 chambres**



**1 salle**



**1 balcon**



**1 stationnement**

## SURFACES DETAILLEES

Hall d'entrée :	6.6 m <sup>2</sup>
Salon séjour :	31.4 m <sup>2</sup>
Cuisine :	14.4 m <sup>2</sup>
Wc :	1.5 m <sup>2</sup>
Degagement :	1.1 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	8 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	16.2 m <sup>2</sup>
Degagement :	2.3 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	16.6 m <sup>2</sup>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	EQUIPEE ET AMENAGEE
Salles de bains :	1
Chauffage :	COLLECTIF/GAZ
Eau chaude :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau froide :	INDIVIDUEL

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 401 €/an
Dernière AG :	09/10/2025
Travaux à prévoir :	Gros travaux
Travaux votés :	Le 9.10.2025 7 copropriétaires à voté pour , contre 1 copropriétaire et 2 copropriétaires sont défailants

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	45 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Charges mensuelles :	443,67 €/mois

## COPROPRIETE

Statut :	Soumis au statut de la copropriété
Copropriété de :	40 lots
Charges courantes :	3 993 €/an en moyenne
Procédure en cours :	Non

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

- Proche de :
- Proche bus
  - Proche centre-ville
  - Proche collège
  - Proche école primaire
  - Proche gare

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Construit en :	1965
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Dernier étage :	Oui
Caves :	1
Interphone :	Oui
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](http://www.neyrat-immobilier.fr)