



**Votre conseiller : Laëticia COPPOLA**  
**Digoin**  
 5 Levée Du Canal  
 71160 DIGOIN  
 ✉ l.coppola@neyrat-immobilier.fr  
 ☎ 03 85 70 48 52  
 ☎ 06.03.73.57.76  
 🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –  
**Investissement,**  
 277.49 m<sup>2</sup> env.

**MOLINET**

**61 000 €**



## REFERENCE

Référence : **18497**

## DESCRIPTION

IMMEUBLE DE RAPPORT À VENDRE - PROXIMITÉ DIGOIN :  
 Potentiel d'Investissement Locatif ou Airbnb

EXCLUSIVITÉ NEYRAT.

Saisissez cette opportunité d'investissement idéale pour un projet locatif ou de type Airbnb.

Description du Bien:

Cet immeuble de rapport est édifié sur un terrain de 3361 m<sup>2</sup> et comprend également des dépendances pour un espace de rangement ou d'usage supplémentaire. Il se compose de quatre logements:

- Un T2
- Deux T3
- Un T4

Localisation et Attractivité

Situé à seulement 2 minutes de Digoin, cet immeuble de rapport bénéficie d'une excellente accessibilité, notamment grâce à la proximité de l'autoroute A79 (RCEA) et des commodités locales. De plus, il est à 20 minutes du célèbre zoo Le Pal.

Travaux à Prévoir

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**G** **519** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**C** **15** 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

📏 Surface de 277.49 m<sup>2</sup> 🏠 11 pièces  
 🛏 8 chambres 🛁 3 salles

## SURFACES PRINCIPALES

Jardin : **3361 m<sup>2</sup> environ**

## SURFACES DETAILLEES

T3 : **72.4 m<sup>2</sup>**

T3 : **72.4 m<sup>2</sup>**

T4 : **96.7 m<sup>2</sup>**

T2 : **36 m<sup>2</sup>**

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles d'eau : **3**

Chauffage : **INDIVIDUEL/BOIS**

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 120 €/an**

Travaux à prévoir : **Gros travaux**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **61 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

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

## ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

Proche de :

- Proche sortie autoroute

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Assainissement : **Fosse septique**

Non conforme. Raccordable au tout à l'égout qui passe en bordure





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)