

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



**A VENDRE  
 MAISON  
 202 m<sup>2</sup> env.**

**SANVIGNES LES MINES**

**215 000 €**

### Référence

Référence : **18521**

### Description

Cette maison individuelle soigneusement entretenue propose un cadre de vie adapté aux besoins d'une grande famille, à Sanvignes-les-Mines (71) - À 20 minutes de la gare TGV Située dans un quartier calme,

Bâtie sur un jardin privatif, elle associe volumes généreux, luminosité et espaces fonctionnels pour un quotidien confortable.

Au rez-de-chaussée, l'entrée dessert une cuisine moderne aménagée et équipée qui s'ouvre sur une terrasse.

Le séjour-salon, baigné de lumière naturelle, est ponctué d'une cheminée et s'ouvre directement sur le jardin, créant une belle continuité entre intérieur et extérieur.

Le niveau comporte également des toilettes séparées, une buanderie pratique et un double garage attenant d'environ 70 m<sup>2</sup>, offrant de larges possibilités de rangement ou d'atelier.

L'étage se compose de deux espaces distincts.

La première partie abrite une suite parentale privative : d' une suite parentale , accompagnée d'un coin dressing ou bureau et d'une salle d'eau avec WC.

La seconde partie, desservie par un hall avec balcon, propose une pièce lumineuse d'environ 21 m<sup>2</sup> idéale pour une salle de jeux ou un espace multimédia, quatre grandes chambres supplémentaires, une salle de bains équipée d'une douche et d'une baignoire, ainsi que des WC séparés.


### Classe énergie et classe climat

**E** 220 kWhEP/m2.an










dont émissions de gaz à effet de serre

**E** 69 kgeq CO2/m2.an

### Connexion internet

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

### Caractéristiques

- |   |  |
|---|--|
|  <b>Surface de 202 m<sup>2</sup></b> |  <b>Terrain de 1030 m<sup>2</sup></b> |
|  <b>6 pièces</b>                     |  <b>5 chambres</b>                    |
|  <b>2 salles</b>                     |  <b>2 balcons</b>                     |
|  <b>2 terrasses</b>                  |  <b>Piscine</b>                       |
|  <b>2 stationnements</b>             |  |

## Surfaces détaillées

Entree :	17.6 m <sup>2</sup>
Cuisine equipee :	12.3 m <sup>2</sup>
Buanderie :	7.4 m <sup>2</sup>
Entrée/salle à manger :	9.5 m <sup>2</sup>
Wc :	1.6 m <sup>2</sup>
Sejour :	31.5 m <sup>2</sup>
Salle d'eau avec wc :	3.2 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	16.9 m <sup>2</sup>
Dressing :	11 m <sup>2</sup>
Palier :	5.5 m <sup>2</sup>
Wc :	1.5 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	20.2 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	12.2 m <sup>2</sup>
Degagement :	6.1 m <sup>2</sup>
Salle de bains et de douche :	7.6 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	12.1 m <sup>2</sup>
Chambre 5 :	13 m <sup>2</sup>
Chambre 6 :	12.5 m <sup>2</sup>

## Aménagements intérieurs

Dressings :	1
Cuisine :	EQUIPEE ET AMENAGEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/FUEL
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/
Eau froide :	INDIVIDUEL
Caves :	1

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	2 430 €/an
-----------------	------------

## Informations financières

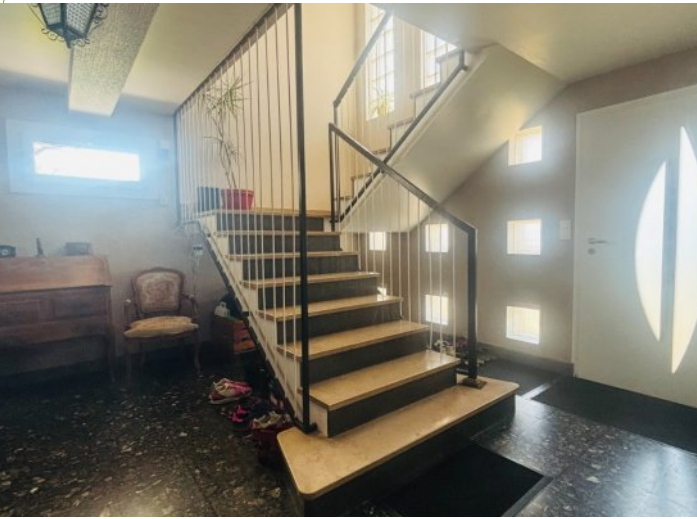
Prix de vente :	215 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## Environnement / emplacement

Proche de :  
- Proche bus  
- Proche collège  
- Proche commerces

## Aménagements extérieurs

Construit en :	1962
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
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)