



Votre conseiller : Iryna BOUILLIER

Digoin

5 Levée Du Canal

71160 DIGOIN

i.bouillier@neyrat-immobilier.fr

Tél : 03 85 70 48 52

Tél : 06.81.06.93.86

www.neyrat-immobilier.fr



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

**DIGOIN**

**183 000 €**

### Référence

Référence : **18526**

### Description

Exclusivité NEYRAT !!!

Visites le 2 mai sur réservation.

Rare sur le marché : emplacement d'exception pour cette maison située en bord de canal et à deux pas de la Loire et de son pont aqueduc.

Avec ces 144 m<sup>2</sup> habitables, cette maison peut devenir votre résidence principale ou secondaire. Deux accès extérieurs indépendants laissent beaucoup de flexibilité pour une famille recomposée ou la location saisonnière.

En rez-de-chaussée, elle offre un séjour double, une cuisine, une salle d'eau avec WC et un atelier.

L'étage est distribué en deux parties indépendantes, offrant une belle flexibilité :

Côté Nord : Un palier dessert un bureau et une chambre en enfilade, ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

Côté Sud : Un dégagement mène à trois chambres supplémentaires et à un cabinet de toilette (WC et lavabo).

Cave et combles. À l'extérieur, vous profiterez d'une terrasse partiellement couverte et d'un extérieur compact clos et facile à entretenir (parcelle de 300 m<sup>2</sup>).

Caractéristiques techniques:

- chauffage au gaz de ville (chaudière installée en 2003 avec production d'eau chaude)
- fenêtres double vitrage PVC avec volets battants ou roulants,
- toiture de 2003,
- portail en aluminium de 2020,
- excellente isolation (murs, combles, rampants)


### Classe énergie et classe climat

**D** 168 kWhEP/m<sup>2</sup>.an







dont émissions de gaz à effet de serre

**D** 33 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### Connexion internet

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

### Caractéristiques

	<b>Surface de 144.77 m<sup>2</sup></b>		<b>Terrain de 319 m<sup>2</sup></b>
	<b>8 pièces</b>		<b>4 chambres</b>
	<b>2 salles</b>		<b>1 terrasse</b>

## Surfaces détaillées

Salle a manger :	17.7 m <sup>2</sup>
Cuisine :	13 m <sup>2</sup>
Palier :	1.5 m <sup>2</sup>
Bureau :	11.8 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	13.8 m <sup>2</sup>
Salle d'eau avec wc :	5.1 m <sup>2</sup>
Salon :	18 m <sup>2</sup>
Salle d'eau avec wc :	4.9 m <sup>2</sup>
Rangement :	1.9 m <sup>2</sup>
Degagement :	2.8 m <sup>2</sup>
Atelier :	13.9 m <sup>2</sup>
Palier :	0.8 m <sup>2</sup>
Palier :	10 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	9.9 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	9.7 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	10.1 m <sup>2</sup>
Cave :	utile : 10.1 m <sup>2</sup>
Terrasse couverte :	utile : 15 m <sup>2</sup>

## Aménagements intérieurs

Salles d'eau :	2
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau chaude :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau froide :	INDIVIDUEL
Caves :	1
Greniers :	1

## Impôts / taxes / travaux

Taxe d'habitation :	1 741 €/an
Taxe foncière :	1 490 €/an

## Informations financières

Prix de vente :	183 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## Environnement / emplacement

Proche de :  
- Proche école primaire

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	Ancien
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Ouest
Construit en :	1900
Toiture :	Tuiles
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Tout à l'égout

ne souhaitent pas réaliser le contrôle







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)