



Votre conseiller : Laurent VIETTE
Dijon
 16, rue du Château
 21000 DIJON
 l.viette@neyrat-immobilier.fr
 Tél : 03.80.30.63.03
 Tél : 06 31 34 96 74
 www.neyrat-immobilier.fr



**DIJON - Place du 30 Octobre
 Maison T5 avec Terrain**

**430 000€ - 90,90m²/177,8m² utile
 Cachet et authenticité tout confort**

Référence

Référence : **18530**

Description

EXCLUSIVITE NEYRAT IMMOBILIER DIJON

Découvrez cette perle rare de 107,5 m au sol dont 90,90m² habitable et son vaste terrain, nichée dans un secteur prisé et en plein essor de Dijon. Alliant l'élégance de l'architecture des années 30 et le confort d'une rénovation contemporaine haut de gamme, cette maison offre un cadre de vie paisible, comme une parenthèse bucolique en plein cœur urbain.

Un Intérieur 'Clés en Main' et Raffiné

Dès l'entrée, vous serez séduit par la qualité des matériaux et le soin apporté à la décoration.

Espace de vie :

- Un double séjour lumineux (Salon et Salle à manger de plus de 32 m²) avec parquet en bois massif en excellent état et un poêle à granulés connecté de dernière génération pour des soirées chaleureuses.
 - Cuisine : Signée d'un cuisiniste (moins de 3 ans), moderne, entièrement équipée et ouvrant directement sur la terrasse.
 - Vie de plain-pied possible : Une chambre spacieuse et une salle d'eau rénovée se trouvent au rez-de-chaussée.
 - À l'étage : Un espace nuit composé de deux chambres cosy sous combles climatisés et d'un bureau ouvert sur le palier, idéal pour le télétravail ou pour une quatrième chambres. Une salle de bain et WC complète l'étage.
- Des Prestations Techniques de Qualité :
- Confort thermique : Double et triple vitrage, chaudière gaz De Dietrich avec thermostat neuf, radiateurs récents, poêle à granulés haute performance et climatisation à l'étage avec possibilité de l'étendre au rez de chaussé.
 - Performance énergétique : Classée en C.


Classe énergie et classe climat

C 132 kWhEP/m².an








dont émissions de gaz à effet de serre

C 19 kgeq CO₂/m².an

Connexion internet

 Fibre : plus de 1 Gbit/s
 Câble : plus de 1 Gbit/s

Caractéristiques

- | | |
|--|---|
|  Surface de 90.9 m² |  Terrain de 625 m² |
|  5 pièces |  3 chambres |
|  2 salles |  1 terrasse |
|  1 stationnement | |

Surfaces principales

Utile :	177.8 m² environ
Loi Carrez :	90.9 m²
Dépendances :	36.3 m² environ
Terrasse :	25 m² environ

Surfaces détaillées

Cuisine :	10 m² (utile : 10 m²)
Cellier :	utile : 1.5 m²
Salle de douche + wc :	2.8 m² (utile : 4.8 m²)
Dégagement :	2.2 m² (utile : 2.2 m²)
Salon :	14 m² (utile : 14 m²)
Salle a manger :	18.4 m² (utile : 18.4 m²)
Chambre 1 :	14 m² (utile : 14 m²)
Chambre 2 :	7.5 m² (utile : 11.2 m²)
Chambre 3 :	8.4 m² (utile : 12.8 m²)
Salle de bains avec wc :	3.4 m² (utile : 5.2 m²)
Coin bureau :	7 m² (utile : 11.7 m²)
Palier :	3.2 m² (utile : 3.2 m²)
Jardin	
Terrasse	
Garage :	utile : 34 m²
Cave :	utile : 34.8 m²

Aménagements intérieurs

Pièces :	5
Chambres :	3 dont 1 au rez-de-chaussée
Cuisine :	EQUIPEE ET AMENAGEE
Salles de bains :	2
Principal revêtement de sol :	Parquet massif
Chauffage :	CENTRAL/GAZ ET BOIS
Cheminée :	Oui
Climatisation :	Oui
Caves :	1
Possibilité de créer une quatrième chambre	

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	2 034 €/an
-----------------	-------------------

Informations financières

Prix de vente :	430 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

Environnement / emplacement

Proche de :	
- Proche centre-ville	
- Proche école primaire	
- Proche gare	
- Proche hôpital	
- Proche lycée	
- Proche université	

Aménagements extérieurs

Style de construction :	Maison de ville
Exposition :	Traversant est-ouest
Construit en :	1930
Toiture :	Tuiles mécaniques
Couverture :	Tuile mécanique
Vitrage :	Double et triple
Assainissement :	Tout à l'égout
En bout de rue sans issue.	









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