



**Votre conseiller : Nathalie BERTHAULT**  
**Beaune**  
 56 rue de Lorraine  
 21200 BEAUNE  
 n.berthault@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 09.74.19.96.07  
 Tél : 06.70.61.44.18  
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE**  
**Maison de caractère 6 chambres**  
**Arnay-le-Duc**  
**333 m<sup>2</sup> env.**

**ARNAY LE DUC**

**399 000 €**

### Référence

Référence : **18551**

### Description

Au cœur de la cité médiévale, découvrez cette maison de caractère qui conjugue authenticité et confort. L'entrée s'ouvre sur une terrasse couverte : un espace, intime et lumineux.

Le rez-de-chaussée :

Une grande pièce en contrebas offre un potentiel de rénovation pour un espace de vie.

La cuisine aménagée et équipée s'ouvre naturellement sur une vaste salle à manger dotée d'un insert bois.

Le salon également équipé d'un insert, s'ouvre sur la cour intérieure où se trouvent un atelier et une chaufferie, ainsi que deux caves à vin voûtées aménagées.

À l'étage, deux espaces nuit distincts ;

- Le premier comprend trois chambres desservies par un couloir et un WC, ainsi qu'une grande pièce traversante avec une cheminée bourguignonne.
- Le second espace nuit comprend une buanderie, WC et salle de bains, ainsi que des chambres dont une parentale avec alcôve, un bureau et un dressing.

Au bout d'un couloir, une salle d'eau récemment rénovée. Un dégagement traversant conduit aux greniers et à une grande pièce équipée d'une cheminée.

Les greniers courent sur toute la surface, offrant un généreux potentiel de stockage ou d'extension.

Les matériaux et finitions soulignent le caractère de la demeure, pierre apparente, boiseries, plafond à la française, parquets d'époque, tomettes et carrelage, apportant une authenticité aux pièces.

Possibilité de louer un garage à proximité.


### Classe énergie et classe climat

**D** 236 kWhEP/m2.an







dont émissions de gaz à effet de serre

**D** 39 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 333 m<sup>2</sup></b>	 <b>Séjour de 36 m<sup>2</sup></b>
 <b>Terrain de 452 m<sup>2</sup></b>	 <b>10 pièces</b>
 <b>6 chambres</b>	 <b>1 terrasse</b>

## Aménagements intérieurs

---

Dressings :	<b>1</b>
Cuisine :	<b>EQUIPEE ET AMENAGEE</b>
Chauffage :	<b>CENTRAL/FUEL</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/FUEL</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Caves :	<b>2</b>
Greniers :	<b>2</b>

## Informations financières

---

Prix de vente :	<b>399 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## Environnement / emplacement

---

- Proche de :
- Proche centre-ville
  - Proche collège
  - Proche commerces
  - Proche école primaire
  - Proche hôpital

## Aménagements extérieurs

---

Style de construction :	<b>Maison de caractère</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Exposition :	<b>Est-ouest</b>
Toiture :	<b>Tuiles naturelles</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>



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)