



Votre conseiller : **Nathalie BERTHAULT**

**Beaune**

56 rue de Lorraine

21200 BEAUNE

✉ n.berthault@neyrat-immobilier.fr

☎ 09.74.19.96.07

☎ 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 €**



**REFERENCE**

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.

Une cour intérieure et un jardinet, rares atouts en centre historique.

**CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT**

**D 236** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D 39** 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 333 m<sup>2</sup>**



**Séjour de 36 m<sup>2</sup>**



**Terrain de 452 m<sup>2</sup>**



**10 pièces**



**6 chambres**



**1 terrasse**

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

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>
Greniers :	<b>2</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

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

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

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>
Caves :	<b>2</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)