



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



## MAISON de ville années 30 Quartier Wilson/Allées du Parc

93m<sup>2</sup> - Sans travaux  
410 000€

### Référence

Référence : **18606**

### Description

Exclusivité Neyrat Immobilier.

Maison des années 30 située dans le quartier prisé de Wilson / Allées du Parc à Dijon.

Découvrez cette belle maison de 95.5 m<sup>2</sup> au sol dont 75,10 m<sup>2</sup> habitables, avec combles aménagés et climatisés, offrant de nombreuses possibilités.

Un cadre de vie authentique dès le pas de la porte franchi, l'atmosphère est à la fois chaleureuse et fonctionnelle. La cuisine, véritable cœur battant de la maison, un espace convivial où s'orchestrent petits-déjeuners savoureux et des moments pleins de vie. Le vaste salon-séjour, baigné de lumière, est un espace de vie généreux où se mêlent détente et convivialité. Une salle de bains fonctionnelle assure le confort de toute la famille avec baignoire et douche.

À l'étage, l'espace nuit se compose de deux chambres propices au repos, complétées par une charmante mezzanine offrant une alcôve intimiste pour un bureau ou un coin lecture. Prolongez ces instants de bien-être à l'extérieur, où un jardin paisible et sa terrasse vous attendent pour des moments de farniente sous le soleil ou des soirées étoilées. Pour votre confort au quotidien, la maison dispose également d'une cave totalement aménagée soit une surface au sol totale de plus de 145m<sup>2</sup> et d'un garage de près de 20m<sup>2</sup>. Vivre ici, c'est choisir l'harmonie d'un quartier prisé, à proximité immédiate des écoles et de l'effervescence culturelle de la ville.


### Classe énergie et classe climat

**C** 131 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**C** 24 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### Connexion internet

 Fibre : plus de 1 Gbit/s

Câble : plus de 1 Gbit/s

### Caractéristiques



Surface de 75.1 m<sup>2</sup>



Terrain de 175 m<sup>2</sup>



4 pièces



2 chambres



1 salle



1 stationnement

## Surfaces principales

Utile : **145.5 m<sup>2</sup> environ**

## Surfaces détaillées

Cuisine : **13.4 m<sup>2</sup> (utile : 13.4 m<sup>2</sup>)**

Degagement : **3.8 m<sup>2</sup> (utile : 4.8 m<sup>2</sup>)**

Wc : **1 m<sup>2</sup> (utile : 1 m<sup>2</sup>)**

Salle de bains et de douche : **6.2 m<sup>2</sup> (utile : 6.2 m<sup>2</sup>)**

Salon séjour : **28.8 m<sup>2</sup> (utile : 29.4 m<sup>2</sup>)**

Mezzanine : **6.8 m<sup>2</sup> (utile : 14.3 m<sup>2</sup>)**

Dressing : **1.2 m<sup>2</sup> (utile : 2.2 m<sup>2</sup>)**

Chambre 1 : **7.8 m<sup>2</sup> (utile : 14.2 m<sup>2</sup>)**

Chambre 2 : **6.1 m<sup>2</sup> (utile : 9.8 m<sup>2</sup>)**

Cave : **utile : 10.6 m<sup>2</sup>**

Garage

Debarras : **utile : 18.8 m<sup>2</sup>**

Chaufferie : **utile : 20.8 m<sup>2</sup>**

## Aménagements intérieurs

Cuisine : **CUISINE OUVERTE**

Salles de bains : **1**

Chauffage : **CENTRAL/GAZ**

Climatisation : **Oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Chaudière gaz**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Caves : **1**

Cave aménagée

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 705 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

## Informations financières

Prix de vente : **410 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

## Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche bus
- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche lycée

## Aménagements extérieurs

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)