



Votre conseiller : Laurent VIETTE

Dijon

16, rue du Château
21000 DIJON

✉ l.viette@neyrat-immobilier.fr

☎ 03.80.30.63.03

☎ 06 31 34 96 74

🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –
**MAISON avec Garage
Wilson/Allées du Parc**

410 000€

95 m² env.

DIJON

410 000 €



REFERENCE

Référence : **18606**

DESCRIPTION

Exclusivité NEYRAT Immobilier Dijon - Coup de cœur aux Allées du Parc

À deux pas de la Place Wilson, dans l'un des secteurs les plus recherchés de Dijon, découvrez cette superbe maison des années 30, parfaitement entretenue et prête à vivre.

Développant environ 95 m² au sol pour 75,10 m² habitables, cette maison de ville séduit immédiatement par son cachet, sa luminosité et son atmosphère chaleureuse.

Élevée sur deux niveaux avec sous-sol complet, elle propose une distribution fluide et fonctionnelle. Le salon-séjour offre de beaux volumes, une agréable hauteur sous plafond et un parquet massif qui apporte tout le charme de l'ancien.

La cuisine équipée, conviviale et pratique, s'ouvre directement sur le jardin et la terrasse pour profiter pleinement des beaux jours.

À l'étage, vous trouverez deux belles chambres ainsi qu'une mezzanine lumineuse avec velux, climatisation réversible, dressing et rangements. Un espace modulable pouvant facilement devenir une troisième chambre, un bureau ou un espace détente.

La maison dispose également d'une salle de bains rénovée avec baignoire et douche, ainsi qu'un WC séparé.

Le sous-sol complet représente un véritable atout avec ses espaces aménagés et de nombreux volumes de stockage. Un garage d'environ 20 m² vient compléter l'ensemble.

Une maison pleine de charme, rare sur le secteur.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

C 131 kWhEp/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

C 24 kgeq CO₂/m².an

CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES



Surface de 95 m²



Terrain de 175 m²



5 pièces



2 chambres



1 salle



2 terrasses



1 stationnement

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	145.5 m² environ
Loi Carrez :	75.1 m²

SURFACES DETAILLEES

Cuisine :	13.4 m² (utile : 13.4 m²)
Dégagement :	3.8 m² (utile : 4.8 m²)
Wc :	1 m² (utile : 1 m²)
Salle de bains et de douche :	6.2 m² (utile : 6.2 m²)
Salon séjour :	28.8 m² (utile : 29.4 m²)
Mezzanine :	6.8 m² (utile : 14.3 m²)
Dressing :	1.2 m² (utile : 2.2 m²)
Chambre 1 :	7.8 m² (utile : 14.2 m²)
Chambre 2 :	6.1 m² (utile : 9.8 m²)
Cave :	utile : 10.6 m²
Garage	
Debarras :	utile : 18.8 m²
Chaufferie :	utile : 20.8 m²

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Dressings :	1
Cuisine :	CUISINE OUVERTE
Salles de bains :	1
Chauffage :	CENTRAL/GAZ
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Chaudière gaz
Eau froide :	INDIVIDUEL

Cave à vin, buanderie, chaufferie et pièce polyvalente pouvant convenir à un atelier, un espace musique ou une pièce complémentaire.

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 705 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

INFORMATIONS FINANCIERES

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

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Maison de ville
Construction :	Maison traditionnelle
Toiture :	Tuiles mécaniques
Couverture :	Tuile mécanique
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Caves :	1
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