



Votre conseiller : BONNEAU Anastasia
Dijon
 16, rue du Château
 21000 DIJON
 ✉ a.bonneau@neyrat-immobilier.fr
 ☎ 03.80.30.63.03
 ☎ 06.37.20.69.03
 🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –
MAISON
INDIVIDUELLE

131.2 m² env.

AHUY

485 000 €



REFERENCE

Référence : **18691**

DESCRIPTION

Exclusivité Neyrat Immobilier.

Votre maison familiale au cœur d'AHUY, à 10 min de Dijon, proches des commerces, écoles et ligne de bus B10 – Coup de cœur à mettre en lumière !

Cette belle maison nichée sur un terrain clos arboré de près de 800 m², ne demande qu'à révéler tout son charme. Construite en 1989, maison individuelle de construction traditionnelle, d'une superficie habitable de 131.2 m² sur deux niveaux, accompagnée de son sous-sol complet d'environ 90 m².

Dès l'entrée, le rez-de-chaussée séduit par son séjour salon lumineux, ses grandes baies vitrées, donnant sur son jardin et sa terrasse en angle sans vis-à-vis, exposée sud-ouest. Bibliothèque sur mesure, cheminée, sol en carreaux de terres cuites de qualité, cuisine attenante à moderniser (possibilité d'ouvrir sur l'espace de vie), ainsi qu'une chambre de près de 12m², un dressing, une salle de bains combinée baignoire/douche, et un WC. Idéal pour une organisation de plain pied appréciable au quotidien. L'étage propose deux chambres supplémentaires, une salle d'eau, un WC et une grande mezzanine offrant la possibilité d'aménager une quatrième chambre ou un bureau.

Chauffage gaz à condensation (chaudière Frisquet 2021), volets roulants récents, double vitrage aluminium.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

D 150 kWhEp/m².an
 dont émissions de gaz à effet de serre

D 30 kgeq CO₂/m².an

CONNEXION INTERNET

📶 Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s
 Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES

- Surface de 131.2 m²**
- Terrain de 761 m²**
- 3 chambres**
- 1 terrasse**
- Séjour de 31.68 m²**
- 6 pièces**
- 2 salles**
- 1 stationnement**

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	220.7 m² environ
Dépendances :	89.51 m² environ

SURFACES DETAILLEES

Entree :	7 m²
Salon séjour :	31.7 m²
Cuisine :	13.5 m²
Dégagement :	3.1 m²
Wc :	1.4 m²
Salle de bains et de douche :	6.1 m²
Dressing :	4.6 m²
Chambre 1 :	11.6 m²
Dégagement :	1.9 m²
Mezzanine :	16.5 m²
Chambre 2 :	12 m²
Chambre 3 :	12.4 m²
Dressing :	4.7 m²
Wc :	1.1 m²
Salle d'eau :	4.6 m²
Garage :	utile : 31.4 m²
Chaufferie :	utile : 27.7 m²
Buanderie :	utile : 30.4 m²

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	6
Chambres :	3 dont 1 au rez-de-chaussée
Dressings :	2
Cuisine :	EQUIPEE ET AMENAGEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Chaudière gaz
Eau froide :	INDIVIDUEL
Greniers :	1

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **2 465 €/an**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	485 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Traditionnel
Construction :	Maison traditionnelle
Exposition :	Traversant est-ouest
Construit en :	1989
Toiture :	Tuiles
Couverture :	Tuile mécanique
Vitrage :	Double
Huisseries :	Aluminium
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