

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

475 000 €



REFERENCE

Référence : **18691**

DESCRIPTION

EXCLUSIVITÉ NEYRAT IMMOBILIER – AHUY

La maison idéale pour voir grandir votre famille, à 10 minutes de Dijon.

Située à proximité des commerces, des écoles et de la ligne de bus B10, cette maison individuelle de 131,20 m² offre un cadre de vie agréable et de beaux espaces à partager.

Implantée sur un terrain clos et arboré de près de 800 m², elle dispose d'un séjour lumineux avec cheminée et bibliothèque sur mesure, ouvert sur une terrasse exposée sud-ouest, sans vis-à-vis. La cuisine attenante peut être ouverte sur la pièce de vie pour créer un espace convivial.

Le rez-de-chaussée propose également une chambre, un dressing et une salle de bains, permettant une vie de plain-pied. À l'étage, deux chambres, une salle d'eau et une grande mezzanine pouvant accueillir une quatrième chambre, un bureau ou une salle de jeux.

Un vrai plus pour la famille : un sous-sol complet d'environ 90 m² avec garage pour deux véhicules, buanderie, chaufferie et espace de cave.

Construite en 1989 et soigneusement entretenue, cette maison bénéficie d'une chaudière gaz à condensation Frisquet de 2021, de volets roulants récents et du double vitrage aluminium.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

D **146** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

D **30** kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES

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

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	**220.7 m² environ**
Dépendances :	**89.51 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**7 m²**
Salon sejour :	**31.7 m²**
Cuisine :	**13.5 m²**
Degagement :	**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**
Degagement :	**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**
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

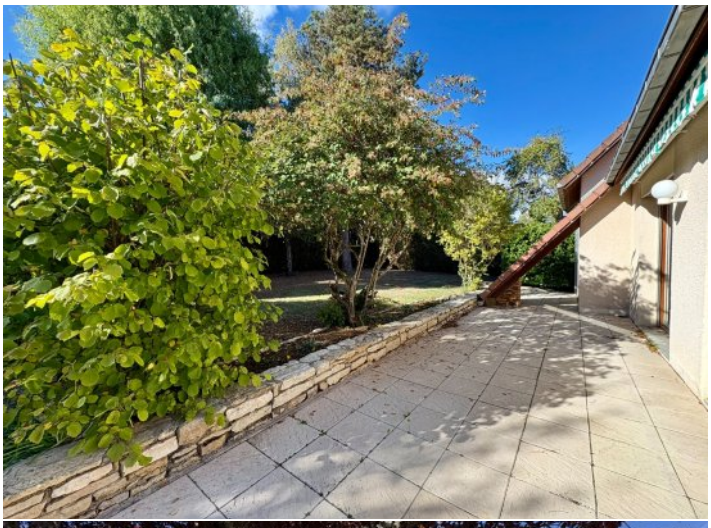
Taxe foncière :	**2 482 €/an**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**475 000 €**
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**



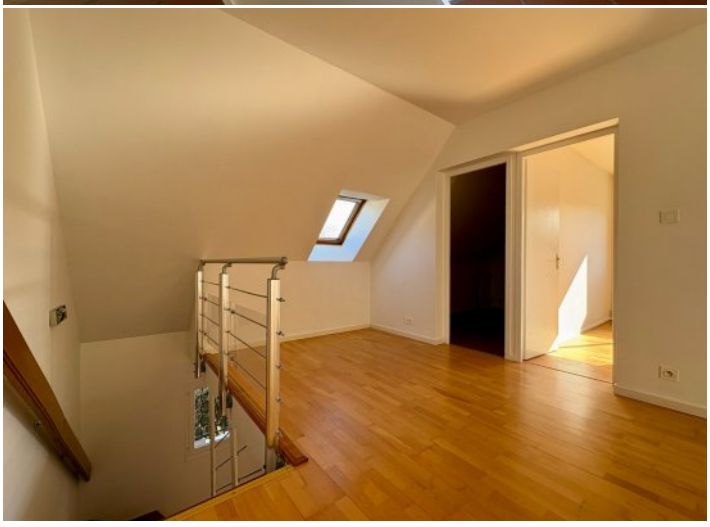






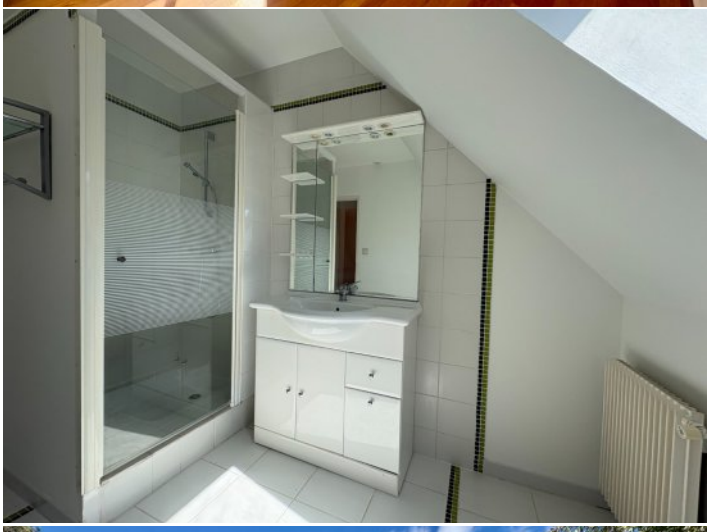














NEYRAT
IMMOBILIER
Naturellement ensemble !



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