



**Votre conseiller : Déborah VOYON**

**Le Creusot**

10 rue Maréchal Leclerc

71200 LE CREUSOT

✉ d.voyon@neyrat-immobilier.fr

☎ 03.79.35.00.34

☎ 06.14.46.56.97

🌐 www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —

**MAISON**

280 m<sup>2</sup> env.

**ST VALLIER**

**240 000 €**



## REFERENCE

Référence : **18696**

## DESCRIPTION

Découvrez cet ensemble immobilier de 280 m<sup>2</sup> situé sur le secteur de Saint-Vallier. Il se compose de deux maisons distinctes, actuellement louées, sur un terrain clos et arboré de 1 570 m<sup>2</sup>.

La première maison d'environ 130 m<sup>2</sup> offre, au rez-de-chaussée, une entrée spacieuse ouvrant sur un garage. Vous profitez d'une grande pièce à vivre de 31 m<sup>2</sup> intégrant cuisine, salon et séjour, avec accès direct à une terrasse, ainsi qu'une buanderie et un WC.

À l'étage, elle propose trois chambres, un dressing et une salle de bains avec WC.

Elle est louée 830 € charges comprises, avec contrat de chaudière et taxes d'ordures ménagères.

La seconde maison d'environ 150 m<sup>2</sup> présente un agencement identique : entrée donnant accès au garage, grande pièce à vivre de 31 m<sup>2</sup> (cuisine, salon, séjour) et accès à la terrasse. Le rez-de-chaussée comprend également une buanderie et un WC, tandis que l'étage offre trois chambres, un dressing et une salle de bains avec WC.

Elle louée 764€ hors charges ( les charges son payés à part en 1 fois pour l'année 360€ ce qui fait environ 30€ par mois )

L'ensemble bénéficie d'un cadre extérieur agréable, avec un terrain clos et arboré propice aux moments en plein air.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**C 125** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**C 25** 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 280 m<sup>2</sup>**



**Terrain de 1570 m<sup>2</sup>**



**4 pièces**



**3 chambres**



**2 salles**



**2 stationnements**

## **SURFACES DETAILLEES**

1ere maison :	<b>130 m<sup>2</sup></b>
2ème maison :	<b>150 m<sup>2</sup></b>

## **AMENAGEMENTS INTERIEURS**

Cuisine :	<b>EQUIPEE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/GAZ</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Chaudière gaz</b>

## **IMPOTS / TAXES / TRAVAUX**

Taxe foncière :	<b>1 500 €/an</b>
-----------------	-------------------

## **INFORMATIONS FINANCIERES**

Prix de vente :	<b>240 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## **AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

Vitrage :	<b>Simple et double</b>
Huisseries :	<b>PVC / bois</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)