



Votre conseiller : Iryna BOUILLIER

Digoin

5 Levée Du Canal

71160 DIGOIN

i.bouillier@neyrat-immobilier.fr

03 85 70 48 52

06.81.06.93.86

www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —

MAISON

66.76 m² env.

DIOU

120 000 €



REFERENCE

Référence : **18764**

DESCRIPTION

Exclusivité NEYRAT !!!

Nichée au calme à la campagne, cette maison d'environ 66,76 m² habitables offre un cadre apaisant et agréable au quotidien.

Au niveau principal, vous profitez d'une entrée qui distribue un séjour lumineux, une cuisine fonctionnelle, ainsi que deux chambres. Le bien comprend aussi une salle de bains, un WC et un espace rangement.

Le sous-sol total complète l'ensemble avec un garage, une chaufferie, et des pièces supplémentaires à aménager selon vos besoins : bureau ou chambre, et une salle de jeux. À l'extérieur, un abri de jardin, une écurie et un garage double viennent renforcer le côté utile et polyvalent des lieux.

Le terrain de plus de 4600 m², dont une partie est constructible, offre des perspectives concrètes. Vous y trouverez aussi un puits et une source, au cœur d'une parcelle propice aux usages variés.

Le village de Diou, avec ses commerces, ses écoles et sa gare SNCF, se situe en bord de Loire, traversé par le canal latéral. À seulement 15 minutes du Parc LE PAL, vous bénéficiez d'un bon équilibre entre tranquillité et accès aux commodités.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

501 kWhEp/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

159 kgeq CO₂/m².an

CONNEXION INTERNET

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES



Surface de **66.76 m²**



Terrain de **4646 m²**



5 pièces



2 chambres



1 salle



3 stationnements

SURFACES DETAILLEES

Sejour :	17.3 m²
Cuisine :	9.3 m²
Couloir :	11.9 m²
Wc :	1.4 m²
Salle de bains :	3.9 m²
Chambre 1 :	10.3 m²
Chambre 2 :	10.3 m²
Placard :	2.4 m²
Chaufferie :	utile : 9.9 m²
Bureau :	utile : 11.3 m²
Salle de jeux :	utile : 17.1 m²
Garage :	utile : 31.9 m²
Degagement :	utile : 2.2 m²
Abris de jardin :	utile : 16.5 m²
Garage double :	utile : 31 m²
Ecurie	

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	5
Chambres :	2 dont 2 au rez-de-chaussée
Salles de bains :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/FUEL
Eau chaude :	INDIVIDUEL/FUEL
Eau froide :	INDIVIDUEL

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe d'habitation :	591 €/an
Taxe foncière :	729 €/an

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	120 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
taxe d'habitation - uniquement pour les résidences secondaires	
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Maison individuelle
Construction :	Maison traditionnelle
Construit en :	1970
Toiture :	Tuiles
Vitrage :	Simple et double
Huisseries :	PVC / bois
Assainissement :	Fosse septique
conforme	









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