

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 et sa pharmacie, 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. L'accès à l'autoroute A79 à 5 min.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

G **501** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

G **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
















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