



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 m<sup>2</sup> env.

**DIOU**

**120 000 €**



## REFERENCE

Référence : **18764**

## DESCRIPTION

Exclusivité NEYRAT !!!

Nichée au calme à la campagne, cette maison d'environ 66,76 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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

**F 443** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**G 133** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

DPE ANCIENNE VERSION

## CONNEXION INTERNET

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

## CARACTERISTIQUES



Surface de 66.76 m<sup>2</sup>



Terrain de 4646 m<sup>2</sup>



5 pièces



2 chambres



1 salle



3 stationnements

## SURFACES DETAILLEES

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

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

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

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe d'habitation :	<b>591 €/an</b>
Taxe foncière :	<b>729 €/an</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

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

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	<b>Maison individuelle</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Construit en :	<b>1970</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Vitrage :	<b>Simple et double</b>
Huisseries :	<b>PVC / bois</b>
Assainissement :	<b>Fosse septique</b>
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](http://www.neyrat-immobilier.fr)