

**Votre conseiller : RICHEBOIS Germain**  
**Nuits Saint Georges**  
 1 Rue Georges Faiveley  
 21700 NUITS ST GEORGES  
 ✉ g.richebois@neyrat-immobilier.fr  
 ☎ 03.45.34.12.33  
 ☎ 06.16.01.98.40  
 🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –  
**Maison à rénover à  
 Nuits St Georges**

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

**NUITS ST GEORGES**

**175 000 €**



**REFERENCE**

Référence : **18798**

**DESCRIPTION**

Nuits-Saint-Georges – Emplacement stratégique

À proximité immédiate du collège, de la gare, de l'autoroute et du centre-ville, cette maison implantée sur une parcelle de 594 m<sup>2</sup> coche déjà beaucoup de cases.

Au rez-de-chaussée surélevé, entrée avec placard, cuisine séparée fonctionnelle à rénover, séjour lumineux accès terrasse, wc indépendant, salle d'eau et 3 chambres

Sous-sol complet, garage, buanderie, cave, pièce annexe

Habitable immédiatement ou optimisation possible (énergie / aménagement).

Un bien avec du potentiel réel dans un secteur recherché. À visiter sans tarder.

Neyrat Immobilier  
 Germain Richebois


**CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT**

**F 347** kWhEp/m<sup>2</sup>.an








dont émissions de gaz à effet de serre

**F 77** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**CONNEXION INTERNET**

 Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

**CARACTERISTIQUES**

-  **Surface de 80.97 m<sup>2</sup>**
-  **Terrain de 594 m<sup>2</sup>**
-  **5 pièces**
-  **3 chambres**
-  **1 salle**
-  **1 terrasse**
-  **3 stationnements**

## SURFACES PRINCIPALES

Utile : **80 m<sup>2</sup> environ**

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	<b>12.9 m<sup>2</sup></b>
Sejour :	<b>23.2 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>3.4 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.1 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>9.2 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>9.1 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>12.7 m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>9.5 m<sup>2</sup></b>
Sous-sol total :	<b>utile : 80 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>5</b>
Chambres :	<b>3 dont 3 au rez-de-chaussée</b>
Cuisine :	<b>SIMPLE</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/GAZ</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Ballon</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>0 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Gros travaux</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>175 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

- Proche de :
- Proche centre-ville
  - Proche collège
  - Proche commerces
  - Proche gare
  - Proche sortie autoroute

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Caves :	<b>1</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)