



**Votre conseiller : Justine SACLIER**  
**Autun**  
 13 Rue Maréchal de Lattre de Tassigny  
 71400 AUTUN  
 ✉ j.saclier@neyrat-immobilier.fr  
 ☎ 03.85.52.78.80  
 ☎ 06 03 86 97 64  
 🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –  
**Maison avec gîtes**

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

**MARMAGNE**

**339 000 €**



**REFERENCE**

Référence : **18870**

**DESCRIPTION**

MARMAGNE -Dans un environnement calme, entre Autun et Le Creusot, cette maison rénovée offre un cadre de vie agréable et facile à s'approprier. Les espaces de séjour, généreux et bien répartis, invitent à créer une vraie dynamique familiale ou à recevoir.

Vous découvrirez une entrée accueillante, une cuisine entièrement équipée et aménagée, une salle à manger ouverte et un salon de belles superficies. Une buanderie et un cellier complètent l'organisation au quotidien, pour plus de pratique et de confort. Côté nuit, un couloir dessert deux chambres, dont une avec dressing, ainsi qu'une salle de douches et un wc séparé. L'ensemble est lumineux et cohérent, idéal pour une vie de plain-pied ou pour accueillir famille et amis.

Une partie de l'étage a été rénovée et est aujourd'hui proposée en gîte, avec une kitchenette ouverte sur le séjour, une salle de douches avec wc et une chambre. La seconde partie de l'étage reste aménageable selon vos projets, tandis qu'une chaufferie au sous-sol vient compléter le fonctionnement de la maison.

Raccordement au tout à l'égout, huisseries mixtes bois/pvc/alu en double vitrage et chauffage fioul/bois/électrique.

**CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT**

**D 220** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D 48** kgeq CO2/m2.an

**CONNEXION INTERNET**

📶 Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s  
 Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

**CARACTERISTIQUES**

- Surface de 162 m<sup>2</sup>**
- Terrain de 4697 m<sup>2</sup>**
- 4 pièces**
- 2 chambres**
- 1 salle**
- 1 terrasse**
- Piscine**
- 1 stationnement**

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	3.7 m <sup>2</sup>
Wc :	2.9 m <sup>2</sup>
Cuisine :	19.5 m <sup>2</sup>
Salle a manger :	23 m <sup>2</sup>
Sejour :	26.8 m <sup>2</sup>
Buanderie :	10.4 m <sup>2</sup>
Cellier :	7.4 m <sup>2</sup>
Cave :	3 m <sup>2</sup>
Degagement :	2.2 m <sup>2</sup>
Wc :	1 m <sup>2</sup>
Couloir :	4.9 m <sup>2</sup>
Bureau :	9.4 m <sup>2</sup>
Chambre avec dressing :	10.8 m <sup>2</sup>
Salle de douche :	3.6 m <sup>2</sup>
Veranda :	11.5 m <sup>2</sup>
Gites :	65 m <sup>2</sup>
Gites :	22 m <sup>2</sup>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	4
Chambres :	2 dont 2 au rez-de-chaussée
Cuisine :	EQUIPEE ET AMENAGEE
Salles de bains :	1
Principal revêtement de sol :	Tomette
Chauffage :	MIXTE/FUEL + ELECTRICITE
Eau chaude :	/FUEL

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

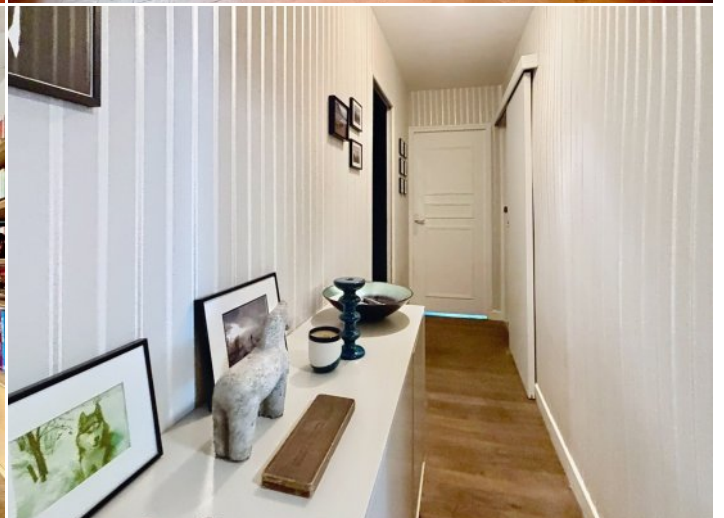
Taxe foncière :	1 759 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	339 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC / bois
Caves :	1
Assainissement :	Tout à l'égout









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)