



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**  
143.7 m<sup>2</sup> env.

**DIGOIN**

**180 000 €**



## REFERENCE

Référence : **18878**

## DESCRIPTION

Emplacement exceptionnel pour cette maison familiale de 143,7 m<sup>2</sup> habitables environ, comprenant : en rez-de-chaussée, accessible par une belle terrasse carrelée et ombragée, un hall d'entrée avec placard, une pièce de vie, une cuisine séparée, deux chambres, une salle de bain et un WC.

L'étage, aménagé et isolé en 2023, offre un palier-bibliothèque, deux chambres spacieuses et une salle d'eau avec WC.

Le sous-sol total de plus de 90 m<sup>2</sup> est distribué en garage, cave et chaufferie (chaudière gaz remplacée en 2019).

En excellent état d'entretien, la maison a été régulièrement entretenue et rénovée. De nombreux travaux sont réalisés récemment. La terrasse est sécurisée par une barrière aluminium. Le portail aluminium est motorisé. Les menuiseries sont en double vitrage. Les volets sont roulants motorisés (solaires) installés en 2022. Aspiration centralisée.

La maison est reliée au tout à l'égout. Le terrain d'environ 600 m<sup>2</sup> est entièrement clos et paysagé et nécessite peu d'entretien. Un terrain de pétanque complète le tout.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**C 127** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**C 26** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

## CARACTERISTIQUES



Surface de 143.7 m<sup>2</sup>



Terrain de 603 m<sup>2</sup>



6 pièces



4 chambres



2 salles



1 terrasse

## SURFACES PRINCIPALES

Terrasse : **38.33 m<sup>2</sup> environ**

## SURFACES DETAILLEES

Degagement : **9.6 m<sup>2</sup>**  
Cuisine : **9.2 m<sup>2</sup>**  
Sejour : **34.2 m<sup>2</sup>**  
Salle de bains : **4.9 m<sup>2</sup>**  
Wc avec lave mains : **1.3 m<sup>2</sup>**  
Chambre 1 : **11.9 m<sup>2</sup>**  
Chambre 2 : **12 m<sup>2</sup>**  
Chambre 3 : **16.4 m<sup>2</sup>**  
Chambre 4 : **19 m<sup>2</sup>**  
Mezzanine : **16.7 m<sup>2</sup>**  
Salle d'eau avec wc : **8.5 m<sup>2</sup>**  
Combles  
Sous-sol total : **utile : 92 m<sup>2</sup>**

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : **6**  
Chambres : **4 dont 2 au rez-de-chaussée**  
Cuisine : **EQUIPEE ET AMENAGEE**  
Salles de bains : **1**  
Salles d'eau : **1**  
Chauffage : **INDIVIDUEL/GAZ**  
Eau chaude : **INDIVIDUEL/GAZ**  
Eau froide : **INDIVIDUEL**  
Travaux réalisés: 2016 - aspiration centralisée

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 327 €/an**  
Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **180 000 €**  
Honoraires à charge : **du vendeur**  
Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche centre commercial
- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche lycée

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction : **Maison individuelle**  
Construction : **Maison traditionnelle**  
Construit en : **1976**  
Toiture : **Tuiles**  
Vitrage : **Double**  
Huisseries : **PVC**  
Caves : **1**  
Assainissement : **Tout à l'égout**

Travaux réalisés: 2018 - terrasse, 2019 - enduits, 2022 - volets et porte de garage roulants, 2023 - aménagement des combles, 2025 - bardage composite et isolation des combles









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)