



**Votre conseiller : Rachel MILLET**  
**Sennecey Le Grand**  
 49 Avenue Du 4 Septembre 1944  
 71240 SENNECEY LE GRAND  
 ✉ r.millet@neyrat-immobilier.fr  
 ☎ 03.85.87.72.75  
 ☎ 06.81.88.92.50  
 🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –  
**Maison de caractère**  
**en pierre avec grange,**  
**jardin**  
 172 m<sup>2</sup> env.  
**ST CYR**

**295 000 €**



## REFERENCE

Référence : **18889**

## DESCRIPTION

Au cœur du village très prisé de Saint-Cyr, dans un environnement paisible et verdoyant, cette authentique maison de caractère en pierre incarne tout le charme de l'habitat bourguignon. Nichée à l'abri des regards, elle offre un cadre de vie privilégié où authenticité, confort et douceur de vivre se rencontrent harmonieusement.

Dès l'entrée, la lumière naturelle s'invite généreusement dans les espaces de vie. La véranda, baignée de soleil en toute saison, constitue une véritable pièce à vivre ouverte sur le jardin, idéale pour profiter du paysage tout au long de l'année. Le séjour, spacieux et chaleureux, s'organise autour d'une cheminée à insert qui apporte une atmosphère conviviale et réconfortante lors des soirées d'hiver.

La cuisine, récemment rénovée, entièrement aménagée et équipée, conjugue élégance contemporaine et fonctionnalité. Elle s'intègre parfaitement à l'esprit de la maison et invite aux plaisirs de la table, si chers à l'art de vivre bourguignon.

Le rez-de-chaussée accueille également une confortable chambre ouverte sur le jardin, bénéficiant de sa salle de bains privative et de ses toilettes, offrant ainsi un véritable espace de vie de plain-pied. Une buanderie et un WC indépendant complètent ce niveau conçu pour répondre aux besoins d'une vie familiale confortable.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**D 200** kWhEp/m<sup>2</sup>.an









dont émissions de gaz à effet de serre

**B 7** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## CONNEXION INTERNET

📶 Cuivre DSL : de 0,5 à 3 Mbit/s  
 Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

## CARACTERISTIQUES

 <b>Surface de 172 m<sup>2</sup></b>	 <b>Séjour de 37 m<sup>2</sup></b>
 <b>Terrain de 950 m<sup>2</sup></b>	 <b>8 pièces</b>
 <b>4 chambres</b>	 <b>2 salles</b>
 <b>1 terrasse</b>	 <b>2 stationnements</b>

## SURFACES PRINCIPALES

Utile :	<b>55 m<sup>2</sup> environ</b>
Dépendances :	<b>55 m<sup>2</sup> environ</b>
Véranda :	<b>23 m<sup>2</sup> environ</b>

## SURFACES DETAILLEES

Veranda :	<b>utile : 23.1 m<sup>2</sup></b>
Sejour :	<b>36.9 m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>3.5 m<sup>2</sup></b>
Cuisine équipée :	<b>11.3 m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>4.1 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.2 m<sup>2</sup></b>
Dégagement :	<b>8.3 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains et de douche +wc :	<b>10.8 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>13.4 m<sup>2</sup></b>
Palier :	<b>3.5 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec wc :	<b>3.3 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>15.2 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>15 m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 :	<b>14.7 m<sup>2</sup></b>
Grange :	<b>utile : 32.1 m<sup>2</sup></b>
Bureau :	<b>30.8 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>8</b>
Chambres :	<b>4 dont 1 au rez-de-chaussée</b>
Cuisine :	<b>EQUIPEE ET AMENAGEE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/ELECTRIQUE</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Cumulus électrique</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Greniers :	<b>1</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>863 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafraîchissement</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>295 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

- Proche de :
- Proche collègue
  - Proche commerces
  - Proche école primaire
  - Proche gare
  - Proche lycée
  - Proche sortie autoroute

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>Bois</b>
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)