Votre conseiller : Laëtitia COPPOLA
Digoin
5 Levée Du Canal
71160 DIGOIN
l.coppola@neyrat-immobilier.fr
03 85 70 48 52
06.03.73.57.76
www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —

MAISON

71.23 m² env.

PIERREFITTE SUR LOIRE

99 000 €

REFERENCE

Référence : **19050**

DESCRIPTION

Exclusivité Neyrat!!!

À seulement 50 mètres d'un plan d'eau et à deux pas de la voie verte, découvrez cette charmante maison de plain pied alliant confort et fonctionnalité, nichée dans un cadre naturel paisible. Vous serez séduit par un séjour lumineux, une cuisine prolongée par une arrière-cuisine pratique, deux chambres confortables, une salle d'eau ainsi qu'un WC séparé. Un grenier aménageable vous offre la possibilité de créer un espace supplémentaire selon vos envies et besoins.

Implantée sur un terrain généreux et arboré de 3 818 m², cette propriété dispose également de dépendances et d'un hangar de 175 m², idéal pour le stockage, la création d'un atelier, des écuries ou un poulailler. La parcelle est constructible, offrant ainsi de nombreuses perspectives d'agrandissement ou de projets personnels.

Située à seulement 15 minutes du parc d'attractions et zoo Le Pal, cette maison séduira tout particulièrement les familles et les amateurs de loisirs en pleine nature. Un puits complète ce bien, garantissant une source d'eau supplémentaire indépendante.

Ne laissez pas passer cette opportunité rare d'acquérir un bien alliant espace, potentiel et emplacement privilégié. Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

F **308** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

F **96** kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET

Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s
4G fixe : de 30 à 100 Mbit/s

CARACTERISTIQUES

- **Surface de 71.23 m²**
- **Terrain de 3818 m²**
- **3 pièces**
- **2 chambres**
- **1 salle**
- **2 stationnements**

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	**336.68 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Sejour :	**28.4 m²**
Cuisine :	**6.9 m²**
Cellier :	**3.4 m²**
Chambre 1 :	**10.8 m²**
Chambre 2 :	**16.1 m²**
Salle de douche :	**4.1 m²**
Wc :	**1.5 m²**
Garage :	**utile : 32.5 m²**
Grenier :	**utile : 13 m²**
Dependance :	**utile : 26.2 m²**
Cave :	**utile : 47.6 m²**
Garage :	**utile : 27.7 m²**
Hangar :	**utile : 174.3 m²**
Dependance :	**utile : 9.9 m²**
Chaufferie :	**utile : 5.4 m²**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	**3**
Chambres :	**2 dont 2 au rez-de-chaussée**
Salles d'eau :	**1**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/FUEL**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/FUEL**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**
Greniers :	**1**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**518 €/an**
Travaux à prévoir :	**Rafraîchissement**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**99 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Statut :	**Non soumis au statut de la copropriété**

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

NEYRAT
IMMOBILIER
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