

Votre conseiller : Laurent VIETTE
Dijon
16, rue du Château
21000 DIJON
l.viette@neyrat-immobilier.fr
03.80.30.63.03
06 31 34 96 74
www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —

T2 avec Garage – Idéal investisseur

32.1 m²

DIJON

120 000 €



REFERENCE

Référence : **19107**

DESCRIPTION

A VENDRE à Dijon, dans un secteur recherché et parfaitement situé, découvrez ce charmant T2 libre de 32,1 m², niché au 3e et dernier étage d'une copropriété. Une belle opportunité pour un premier achat ou un investissement locatif, avec un réel potentiel de valorisation.

L'appartement offre une entrée avec placard, puis s'ouvre sur un agréable séjour de 20,8 m² avec cuisine ouverte, baigné de lumière grâce à ses Velux. L'espace nuit comprend une chambre avec grand placard de rangement ainsi qu'une salle de bains récemment refaite, équipée d'une douche et d'un meuble vasque.

Quelques travaux de modernisation, notamment au niveau de la cuisine, permettront de révéler tout le potentiel de ce bien et de créer un intérieur attractif, parfaitement adapté aux attentes du marché locatif.

Côté pratique, le logement bénéficie d'un stationnement extérieur sécurisé ainsi que d'un box/garage en sous-sol d'environ 13 m², un véritable avantage dans ce secteur.

Son emplacement constitue un atout majeur : à proximité du CHU, de l'université, des établissements scolaires et de toutes les commodités, proche de la place du 30-Octobre et du boulevard de Strasbourg, tout en profitant du calme d'une rue résidentielle.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

C **157** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

A **5** kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET

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

CARACTERISTIQUES

3ème étage
Surface de 32.1 m²
2 pièces
1 chambre
2 stationnements

SURFACES DETAILLEES

Chambre 1 :	**7.8 m²**
Salle de bains :	**3.5 m²**
Séjour avec cuisine ouverte :	**20.8 m²**
Garage :	**utile : 15 m²**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	**CUISINE OUVERTE**
Principal revêtement de sol :	**Parquet stratifié**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**
Eau chaude :	**Ballon thermodynamique/Chauffe eau électrique**
Eau froide :	**COLLECTIF**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**845 €/an**
Dernière AG :	**17/12/2025**
Travaux à prévoir :	**Aucun travaux**

INFORMATIONS FINANCIERES

Honoraires à charge :	**de l'acquéreur 9 % TTC**
Charges mensuelles :	**87,67 €/mois**

COPROPRIETE

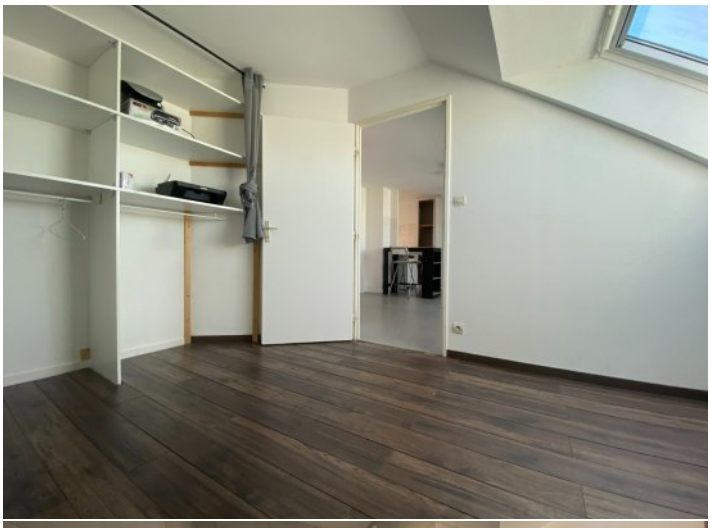
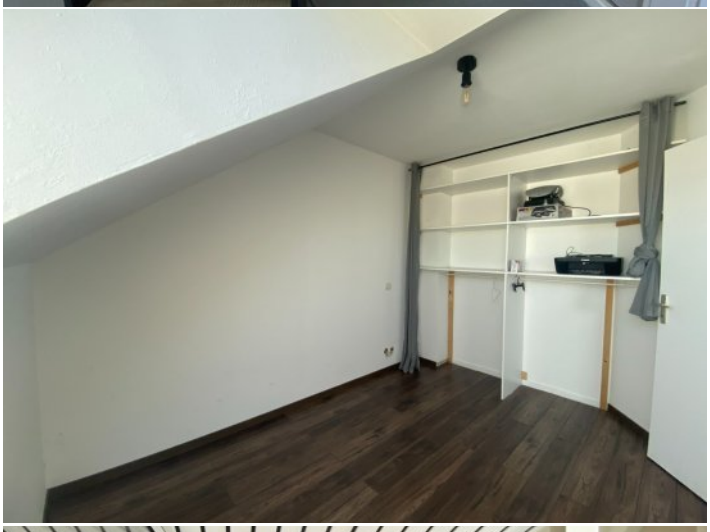
Statut :	**Soumis au statut de la copropriété**
Copropriété de :	**31 lots**
Charges courantes :	**1 053 €/an en moyenne**
Procédure en cours :	**Non**

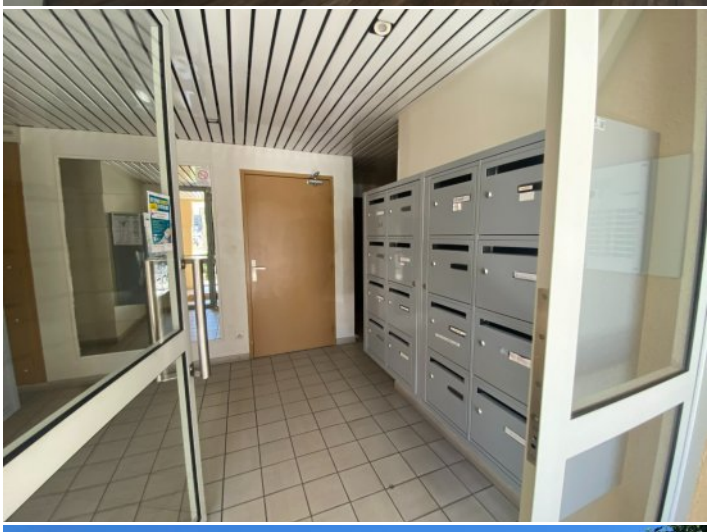
ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

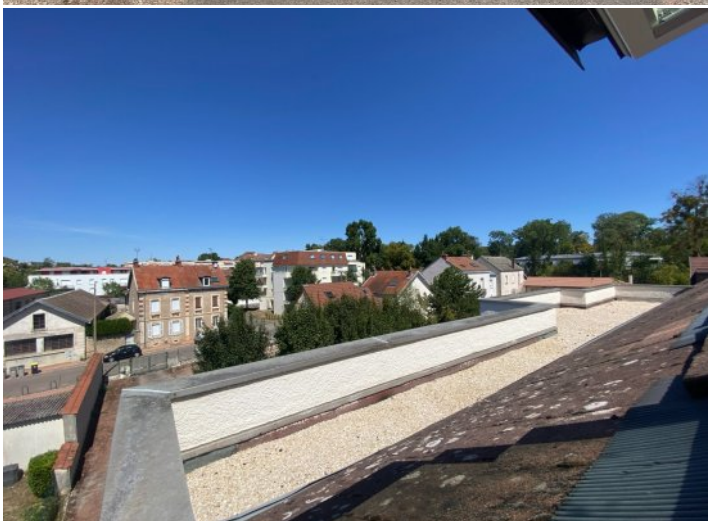
Proche de :
- Proche école primaire
- Proche gare
- Proche lycée
- Proche université

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	**Nord**
Construit en :	**1991**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Dernier étage :	**Oui**
Interphone :	**Oui**
Digicode :	**Oui**
Assainissement :	**Tout à l'égout**




10

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