



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



2 pièces



2 stationnements


Surface de 32.1 m²


1 chambre

SURFACES DETAILLEES

Chambre 1 :	7.8 m ²
Salle de bains :	3.5 m ²
Séjour avec cuisine ouverte :	20.8 m ²
Garage :	utile : 15 m ²

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







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