

Votre conseiller : Karine BERT
Givry
43 Rue de la République
71640 GIVRY
k.bert@neyrat-immobilier.fr
06.07.76.95.79
06.07.76.95.79
www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —

MAISON

200 m² env.

GIVRY

525 000 €



REFERENCE

Référence : **19169**

DESCRIPTION

Nichée au cœur d'un terrain arboré de 1 982 m², cette propriété offre un environnement verdoyant, calme et totalement préservé.

Rez-de-chaussée : L'entrée s'ouvre sur une grande pièce de vie lumineuse avec salon, salle à manger et cuisine équipée, prolongée par une terrasse de 100 m² équipée d'une pergola bioclimatique qui surplombe le jardin et notamment la piscine en contre-bas.
Côté nuit : deux chambres (dont une suite parentale avec salle de bains et douche privative), un dressing séparé et une salle de douche avec WC.

Étage : Une mezzanine, de nombreux rangements en sous-pente et deux grandes chambres en pignon, une salle de douche et wc.

Extérieurs & Détente : Une piscine de 13,5 x 5 m avec son pool-house idéal pour les beaux jours, ainsi qu'un bassin animé par une cascade d'eau.
Vide sanitaire, carport et garage d'appoint.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

D **235** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

B **9** kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET

Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s
Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES

- **Surface de 200 m²**
- **Séjour de 55 m²**
- **Terrain de 1982 m²**
- **7 pièces**
- **4 chambres**
- **3 salles**
- **1 terrasse**
- **Piscine**
- **1 stationnement**

SURFACES DETAILLEES

Cuisine ouverte sur séjour :	**55 m²**
Salle a manger :	**12.5 m²**
Buanderie :	**5 m²**
Chambre avec salle de bains :	**27 m²**
Chambre 2 :	**11.5 m²**
Salle de douche + wc :	**3 m²**
Mezzanine :	**30 m²**
Chambre 3 :	**14 m²**
Chambre 4 :	**14 m²**
Salle de douche + wc :	**8 m²**
Dressing :	**8 m²**
Degagement :	**2.6 m²**
Cave	
Pool house	

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	**7**
Chambres :	**4 dont 2 au rez-de-chaussée**
Dressings :	**1**
Salles de bains :	**1**
Salles d'eau :	**2**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Cumulus électrique**
Alarme :	**Oui**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**3 155 €/an**
Travaux à prévoir :	**Aucun travaux**

INFORMATIONS FINANCIERES

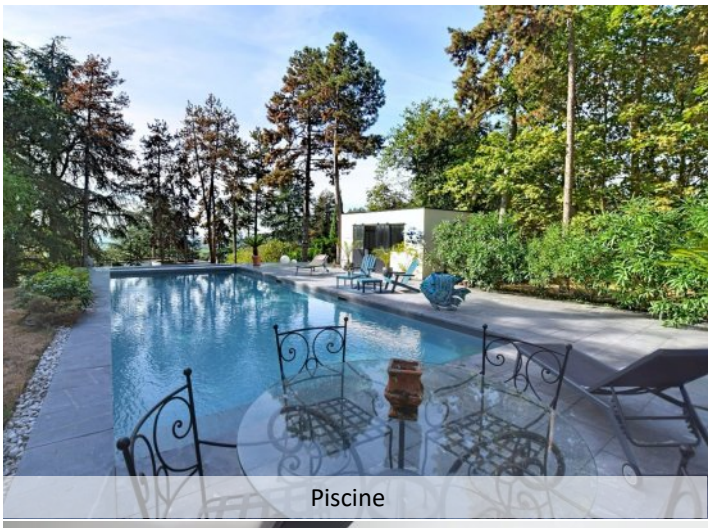
Prix de vente :	**525 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Statut :	**Non soumis au statut de la copropriété**

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

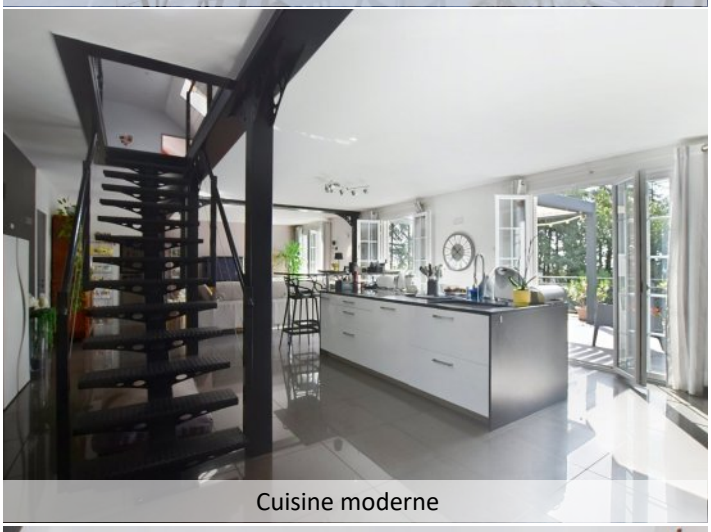
Style de construction :	**Maison individuelle**
Construit en :	**1978**
Toiture :	**Tuiles**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Caves :	**1**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

PERGOLA EN 2023
LINER PISCINE RENFORCE
PORTAIL ELECTRIQUE
ISOLATION TOITURE EN 2018
CONSOMMATION CHAUFFAGE ET CONSOMMATION ELECTRIQUE DU FOYER : 4350 euros à l'année
VIDE SANITAIRE PERMETTANT DU STOCKAGE


Terrasse

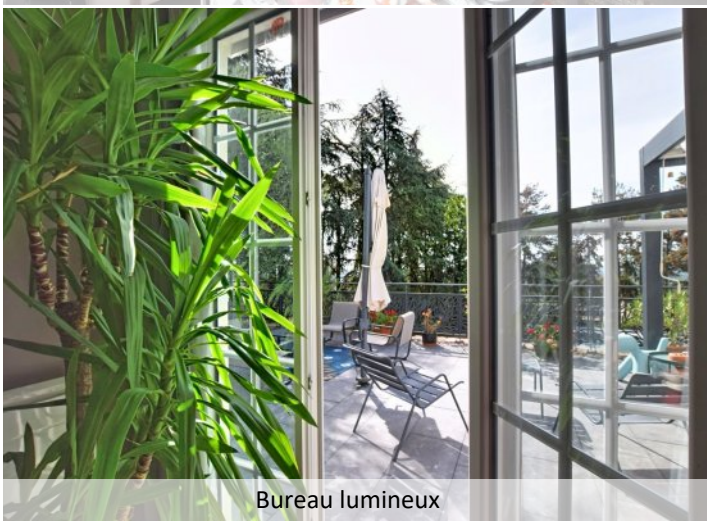

Piscine


Séjour moderne

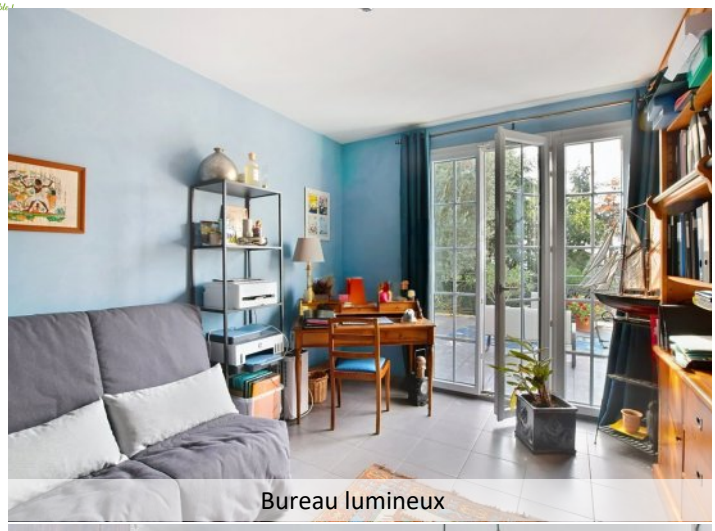

Cuisine moderne


Séjour moderne


Salle à manger lumineuse

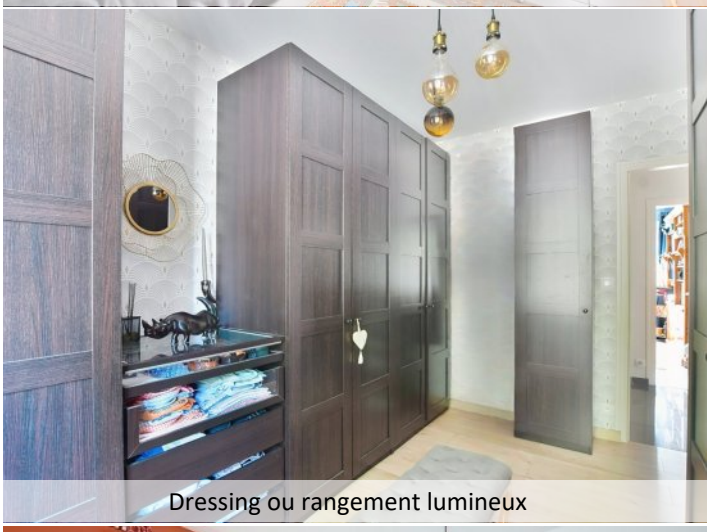

Bureau lumineux


Chambre lumineuse



Bureau lumineux





Dressing ou rangement lumineux



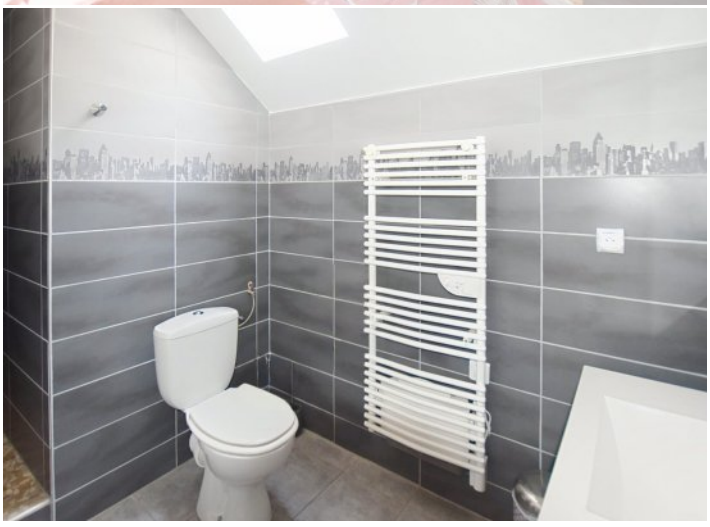
Salle de bains ou douche lumineuse

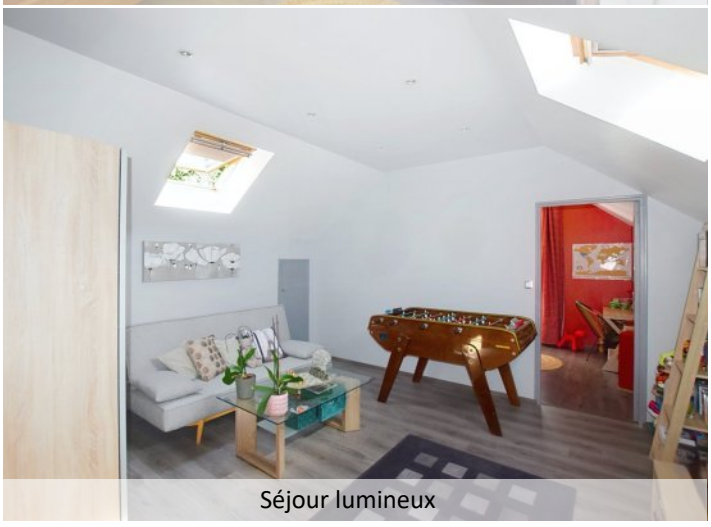


Chambre lumineuse



Chambre lumineuse





Séjour lumineux

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