



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

Terrain de 1982 m²

4 chambres

1 terrasse

1 stationnement

Séjour de 55 m²

7 pièces

3 salles

Piscine

SURFACES DETAILLEES

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

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	7
Chambres :	4 dont 2 au rez-de-chaussée
Dressings :	1
Cuisine :	EQUIPEE ET AMENAGEE
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	



Piscine et pool house



Piscine



Piscine



Piscine



Piscine



Terrasse



Terrasse





Séjour moderne



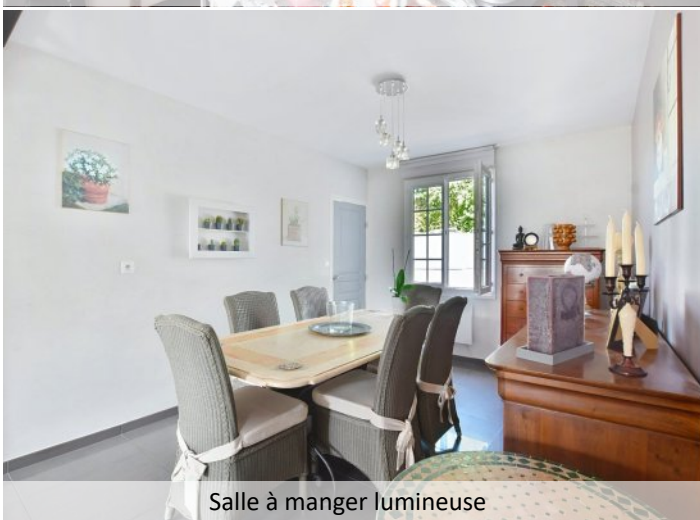
Cuisine moderne



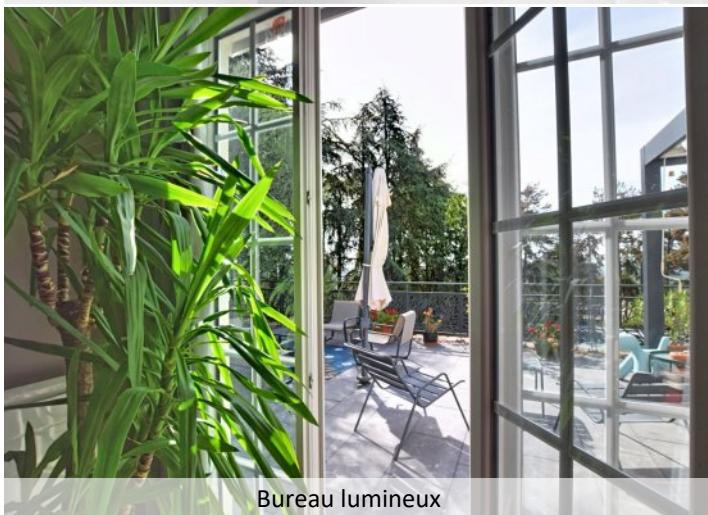
Séjour moderne



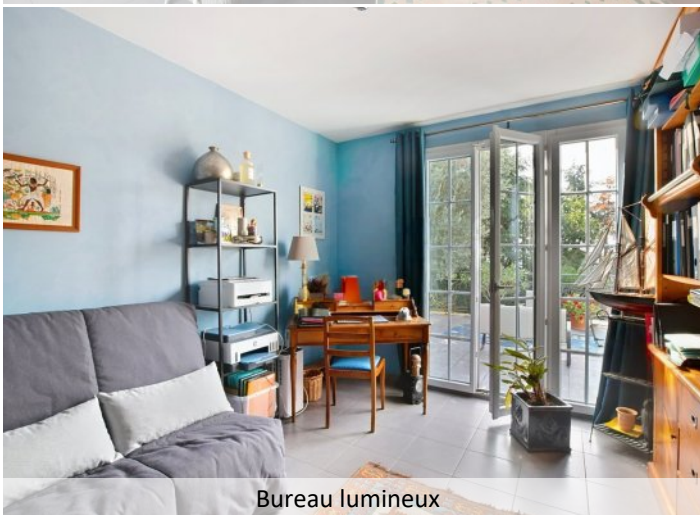
Entrée, couloir ou escalier moderne



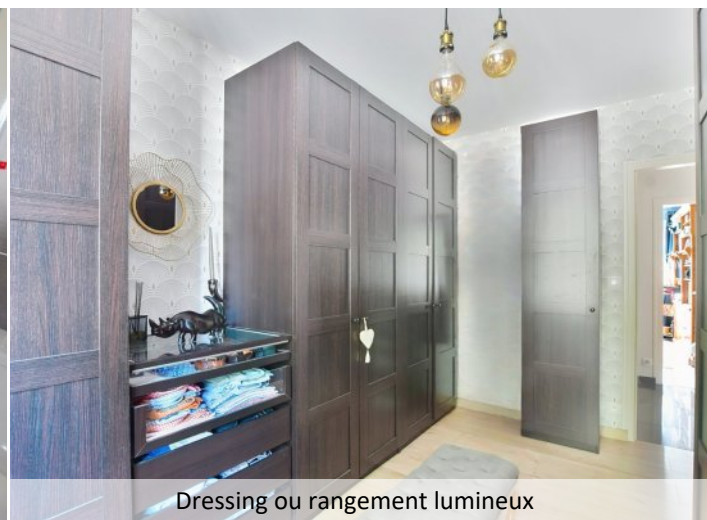
Salle à manger lumineuse



Bureau lumineux



Bureau lumineux



Dressing ou rangement lumineux



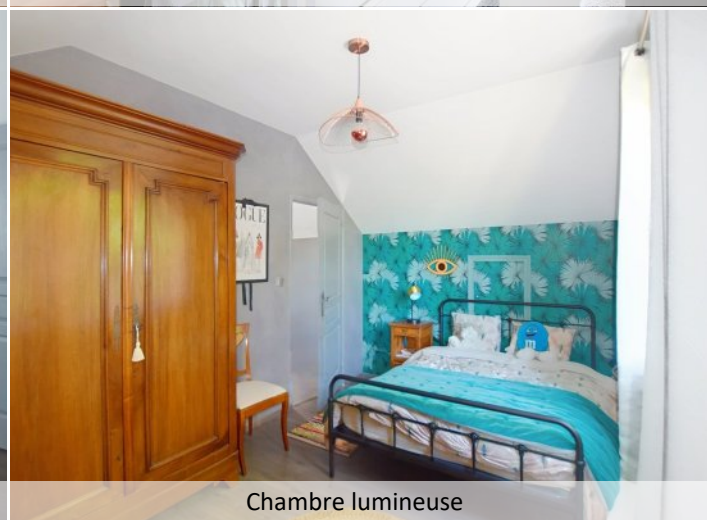
Chambre lumineuse



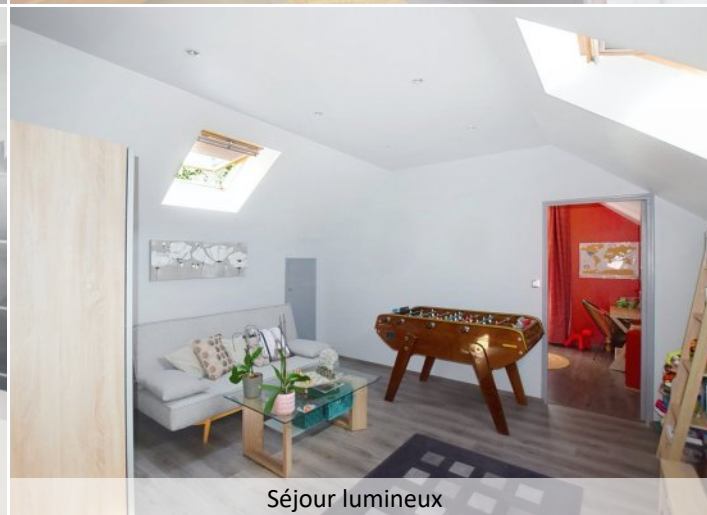
Salle de bains ou douche lumineuse



Chambre lumineuse



Chambre lumineuse



Séjour lumineux



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