



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 —

MAISON

240 m² env.

VENAREY LES LAUMES

188 000 €



REFERENCE

Référence : **19188**

DESCRIPTION

Opportunité Rare à Venarey-les-Laumes
 Idéalement située, cette bâtisse de caractère de 240 m² bénéficie d'un environnement privilégié, au cœur d'une région riche en patrimoine, en nature et en histoire : Alise-Sainte-Reine et le site d'Alésia, L'abbaye de Flavigny-sur-Ozerain, L'abbaye de Fontenay, La cité médiévale de Semur-en-Auxois, Le Parc naturel régional du Morvan, idéal pour les amoureux de nature, de randonnée et de grands espaces.

Cette maison de maître se distingue par ses volumes et sa configuration permettant de multiples aménagements :
 - Rez-de-chaussée (Ancien Commerce) : Actuellement disposé avec une salle de café, une salle de restaurant, une cuisine et une pièce de jeux, cet espace peut facilement être transformé en une vaste pièce de vie ou accueillir une nouvelle activité professionnelle.

- Premier Étage : Un palier dessert 4 chambres spacieuses, un salon salle à manger lumineux, une salle de bains et un WC. Un balcon vient compléter cet étage pour profiter de l'extérieur en toute intimité.

- Deuxième Étage : Un vaste grenier aménageable offrant un potentiel supplémentaire pour créer des logements indépendants ou des chambres additionnelles.

Un emplacement stratégique au cœur d'une ville dynamique, à proximité immédiate du célèbre site historique d'Alésia, et bénéficiant d'une gare TER avec des liaisons vers Dijon et Paris.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

C 130 kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

C 29 kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET



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

CARACTERISTIQUES



Surface de 240 m²



4 chambres



7 pièces



1 salle

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles de bains :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Ballon thermodynamique
Eau froide :	INDIVIDUEL

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

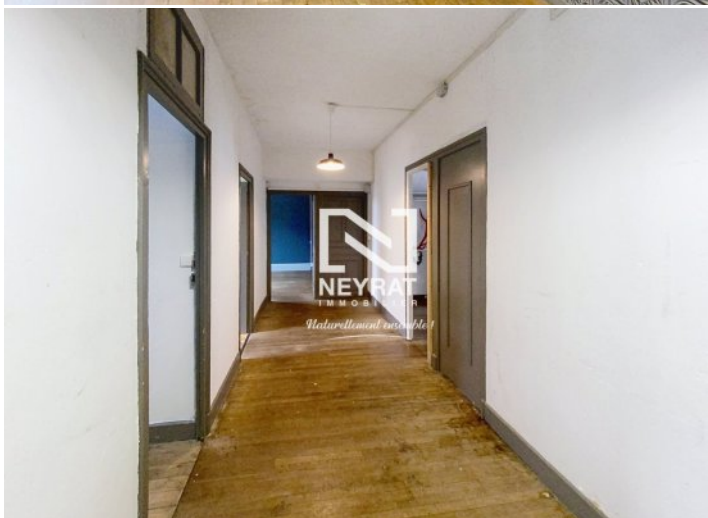
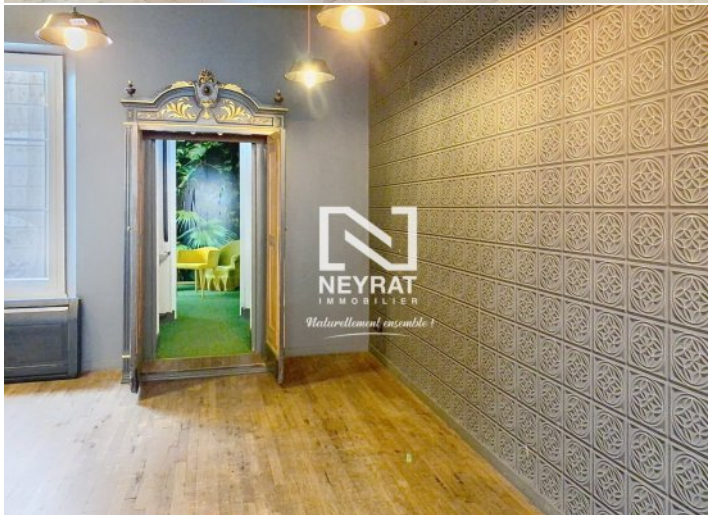
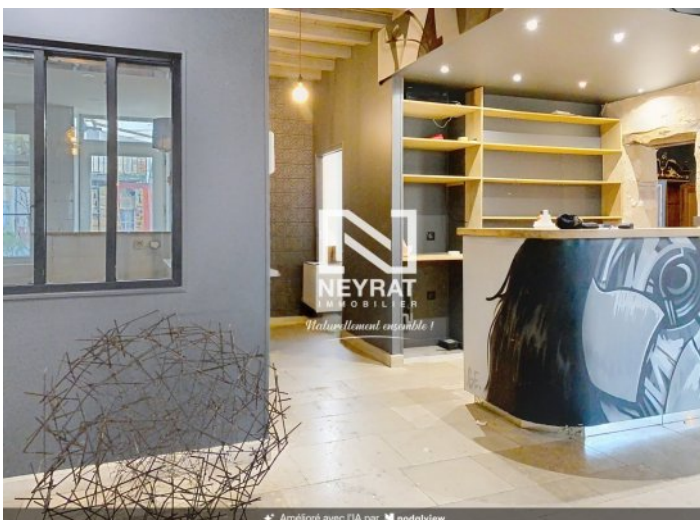
Taxe foncière :	1 158 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	180 000 € hors honoraires
Prix de vente :	188 000 € honoraires inclus
Honoraires à charge :	de l'acquéreur 4.44 % TTC
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

- Proche de :
- Proche école primaire
 - Proche gare







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