

**Votre conseiller : Justine SACLIER**
**Autun**
13 Rue Maréchal de Lattre de Tassigny
71400 AUTUN
j.saclier@neyrat-immobilier.fr
03.85.52.78.80
06 03 86 97 64
www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —

# Ensemble immobilier

## 395 m² env.

## EPINAC

**274 000 €**



## REFERENCE

Référence : **19226**

## DESCRIPTION

EXCLUSIVITÉ NEYRAT!
Découvrez cet ensemble immobilier situé au centre du village d'Épinac, à proximité des commerces, des écoles, du collège et des transports en commun. Il développe environ 395 m² habitables.

Le premier bâtiment comprend deux appartements de type 3 rénovés, d'environ 65 à 70 m² chacun, avec balcons. Ils sont actuellement loués 500 € charges comprises par appartement, offrant un revenu locatif déjà en place.

Le second bâtiment propose, au rez-de-chaussée, un plateau d'environ 120 m² à rénover, ainsi qu'un appartement en duplex d'environ 150 m² avec balcon. L'ensemble permet d'envisager différents projets d'habitation ou d'investissement, selon les besoins.

Six garages, une cour et une cave en sous-sol complètent cette propriété. Le chauffage est mixte, au bois et à l'électricité, et le bien est raccordé au tout-à-l'égout.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

C **131** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

A **4** kgeq CO2/m2.an

## CONNEXION INTERNET

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

## CARACTERISTIQUES

**Surface de 395 m²**
**4 pièces**
**3 chambres**
**1 salle**
**3 balcons**
**6 stationnements**

## SURFACES DETAILLEES

| | |
|---|---|
| T3 : | **65 m²** |
| T3 : | **65 m²** |
| Loft : | **146 m²** |
| Plateau à aménager : | **119 m²** |

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

| | |
|---|---|
| Cuisine : | **EQUIPEE ET AMENAGEE** |
| Salles de bains : | **1** |
| Chauffage : | **MIXTE/BOIS + ELECTRICITE** |
| Eau chaude : | **INDIVIDUEL/Chauffe eau électrique** |
| Eau froide : | **INDIVIDUEL** |

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

| | |
|---|---|
| Taxe foncière : | **4 560 €/an** |

## INFORMATIONS FINANCIERES

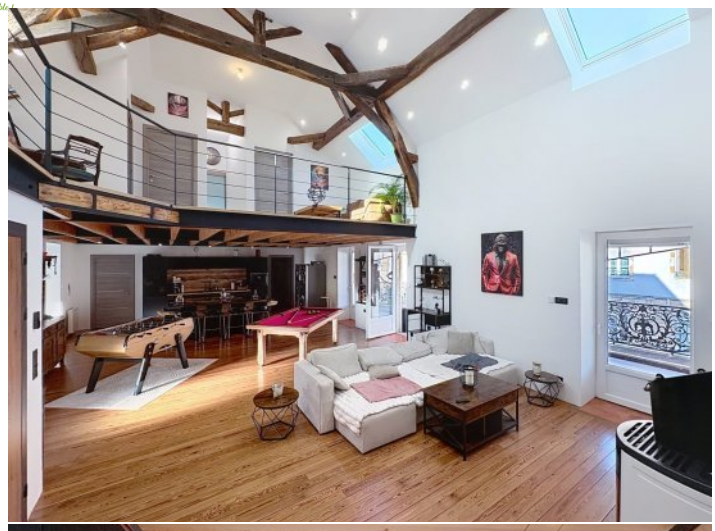
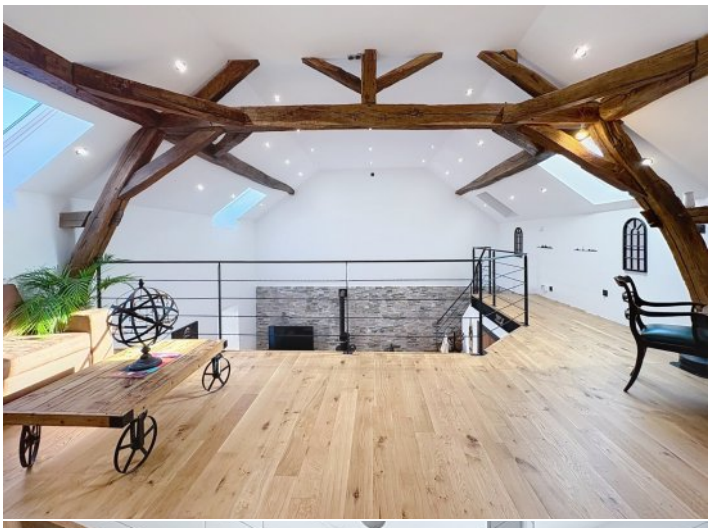
| | |
|---|---|
| Prix de vente : | **274 000 €** |
| Honoraires à charge : | **du vendeur** |
| Statut : | **Non soumis au statut de la copropriété** |

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

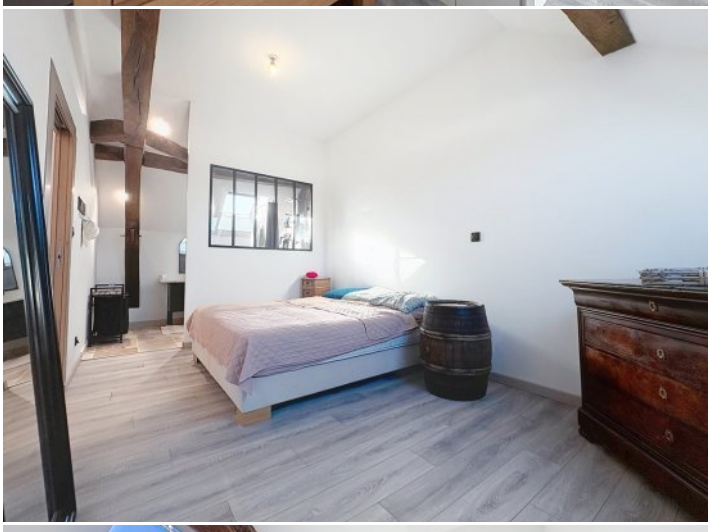
Proche de :
- Proche bus
- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

| | |
|---|---|
| Caves : | **1** |

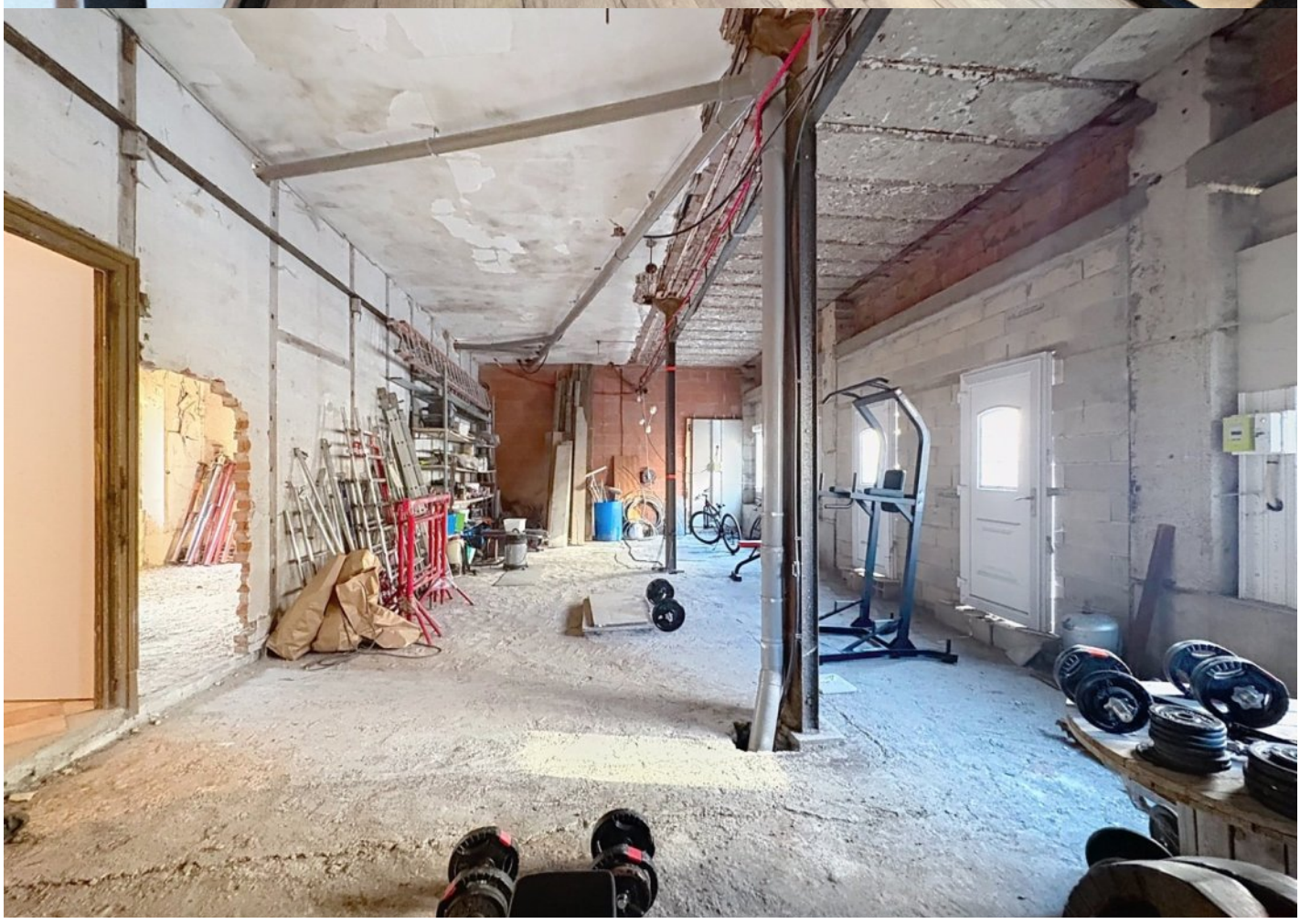














Perle d'O



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**