

**Votre conseiller : Michel CARADOT**
**Sennecey Le Grand**
49 Avenue Du 4 Septembre 1944
71240 SENNECEY LE GRAND
m.caradot@neyrat-immobilier.fr
03.85.87.72.75
06 69 99 71 18
www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —

# Appartement T3 en duplex 2 chambres + coin bureau

**79 m²**

**TOURNUS**

**109 000 €**



## REFERENCE

Référence : **19369**

## DESCRIPTION

Au cœur de Tournus, à quelques pas des quais et du centre ville animé, dans un quartier très calme, cet appartement T3 en duplex de 79 m² est organisé sur deux niveaux, avec son entrée indépendante et privative. Situé au premier étage d'une petite copropriété de 3 lots seulement, il bénéficie d'une exposition nord-ouest et d'un accès sécurisé par interphone.

Le premier niveau réunit un salon de 23 m², une cuisine aménagée et équipée ainsi qu'une salle de bains avec baignoire, lavabo double vasque et WC. La cuisine dispose de rangements et des branchements prévus pour un lave-linge et un lave-vaisselle.

À l'étage, deux chambres offrent des espaces distincts pour le repos. Un vaste dégagement de près de 12 m², avec placard aménagé, peut accueillir un coin bureau ou servir de pièce d'appoint selon vos besoins.

L'appartement est en bon état intérieur et ne nécessite pas de travaux. Il comprend des fenêtres en bois à double vitrage, un chauffage électrique individuel et une production d'eau chaude par ballon. La fibre optique est disponible.

Le bien est actuellement loué (bail de 2021). Une opportunité à considérer dans le cadre d'un investissement locatif, avec un logement déjà occupé.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**D** **216** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** **8** kgeq CO2/m2.an

## CONNEXION INTERNET

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

## CARACTERISTIQUES

- **1er étage**
- **Surface de 79 m²**
- **Séjour de 23 m²**
- **4 pièces**
- **2 chambres**
- **1 salle**

## SURFACES DETAILLEES

| | |
|---|---|
| Salon : | **22.8 m²** |
| Cuisine : | **7.5 m²** |
| Salle de bains avec wc : | **6.7 m²** |
| Degagement : | **11.7 m²** |
| Chambre 1 : | **16.4 m²** |
| Chambre 2 : | **14 m²** |

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

| | |
|---|---|
| Cuisine : | **Equipée et aménagée** |
| Salles de bains : | **1** |
| Principal revêtement de sol : | **Linoléum** |
| Chauffage : | **INDIVIDUEL/ELECTRIQUE** |
| Eau chaude : | **INDIVIDUEL/Ballon** |
| Eau froide : | **INDIVIDUEL** |
| Année de rénovation : | **2006** |

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

| | |
|---|---|
| Taxe foncière : | **791 €/an** |
| Travaux à prévoir : | **Aucun travaux** |

## INFORMATIONS FINANCIERES

| | |
|---|---|
| Prix de vente : | **109 000 €** |
| Honoraires à charge : | **du vendeur** |

## COPROPRIETE

| | |
|---|---|
| Statut : | **Soumis au statut de la copropriété** |
| Copropriété de : | **3 lots** |
| Charges courantes : | **150 €/an en moyenne** |
| Procédure en cours : | **Non** |

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :
- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche gare
- Proche hôpital

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

| | |
|---|---|
| Exposition : | **Nord-ouest** |
| Vitrage : | **Double** |
| Huisseries : | **Bois** |
| Interphone : | **Oui** |
| Assainissement : | **Tout à l'égout** |

















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**