Votre conseiller : Fabrice OUDOT
Louhans
116 Grande Rue
71500 LOUHANS
Email : f.oudot@neyrat-immobilier.fr
Tél : 03.85.74.04.15
Tél mobile : 06.85.52.40.82
www.neyrat-immobilier.fr

A VENDRE
Maison de plain pied avec garage et terrain.
91 m² env.

ST GERMAIN DU BOIS

249 000 euros

Référence

Référence :	**14481**

Description

Au coeur de ce charmant village de 1 900 âmes où il fait très bon vivre, village entretenu et soigné, chef lieu de canton avec écoles, collège, commerces et services, nombreux espaces verts et de détentes (étangs, aires de jeux, tennis, piscines,...)

Que demander de plus pour se plaire dans ce village où cette maison de plain pied est commercialisée, il est à 2mn en voiture du centre bourg,

Louhans à 15mn, Pierre de Bresse à 15mn, Chalon et Lons à 30mn, Dijon à 1h,

Entrées d'autoroutes A39 (Bletterans, Beaurepaire, Le Miroir) à 20mn,

Ce bien de qualité, économique Dpe A50, rare à la vente (car il est fini depuis 2021), doté des dernières technologies à la pointe et des dernières normes en vigueur;

Il comprend: 1 grande pièce de vie de 58m2 (possibilité de réduire et de faire une 3ème chambre) avec cuisine équipée de qualité, 1 salon avec 2 grandes baies vitrées donnant sur grande terrasse bois avec vue imprenable sur les champs, 2 chambres dont 1 avec dressings muraux, 1 salle d'eau équipée, 1 wc avec lave main, 1 cellier, 1 grand garage avec porte sectionnelle électrique, 1 atelier, 1 grenier avec accès depuis le garage,

Le tout sur terrain de 1 786m2, clos entièrement et portail électrique en aluminium télécommandé et visiophone, arboré avec différentes essences d'arbres dont des fruitiers, petite marre (profondeur 2m environ et puits.

Détails techniques et technologies en place:

Portail aluminium avec visiophone, et moteurs encastrés, télécommandes électriques,

Classe énergie et classe climat

A 50 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

A 2 kgeq CO2/m2.an

Caractéristiques

- **Surface de 91 m²**
- **Terrain de 1786 m²**
- **3 chambres**
- **1 terrasse**
- **Séjour de 49 m²**
- **4 pièces**
- **1 salle de bain/eau**
- **1 stationnement**

Surfaces principales

Utile :	**38 m² environ**
Jardin :	**1786 m² environ**
Dépendances :	**55 m² environ**
Terrasse :	**16 m² environ**

Surfaces détaillées

Pièce de vie avec cuisine	**49,0 m²**
Chambre 1 :	**11,5 m²**
Chambre 2 :	**10,1 m²**
Salle d'eau :	**4,4 m²**
Wc avec lave mains :	**1,8 m²**
Cellier :	**4,9 m²**
Garage :	**utile : 38,6 m²**
Debarras :	**utile : 16,0 m²**
Chambre 3 :	**9,0 m²**

Aménagements intérieurs

Pièces :	**4**
Chambres :	**3 dont 3 au rez-de-chaussée**
Dressings :	**1**
Cuisine :	**EQUIPEE ET AMENAGEE**
Salles d'eau :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Parquet stratifié**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR**
Cheminée :	**oui**
Année de rénovation :	**2021**
Greniers :	**1**

Impôts / taxes / travaux

Travaux à prévoir :	**Aucun travaux**

Informations financières

Prix de vente :	**249 000 euros**
Honoraires à charge :	**du vendeur**

Environnement / Emplacement

Proche de :

- Proche centre commercial
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche ZA ñ ZI

Aménagements extérieurs

Style de construction :	**Maison individuelle**
Construction :	**Maison traditionnelle**
Construit en :	**2021**
Toiture :	**Tuiles**
Couverture :	**Tuile**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**Aluminium**
Digicode :	**oui**
Assainissement :	**Micro-station**