



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 avec sous sol et
terrain
156 m² env.

BRUAILLES

249 000 euros

Référence

Référence : **13113**

Description

A 5mn du centre ville de Louhans,

A 10mn de l'entrée d'autoroute A39,

Au coeur d'un cadre verdoyant ou les oiseaux et la nature sont rois,

Cette grande villa de construction et charpente traditionnelles, très lumineuse des années 90 sur 3 niveaux comprend:

au rez de chaussée: 1 hall d'entrée, 1 bureau, 1 chambre, 1 salle de bain, 1 wc, 1 couloir, 1 cellier, 1 cuisine équipée ouverte sur 1 salon séjour avec baies vitrées,

à l'étage: 1 mezzanine, 1 pièce de rangement (dressing), 3 chambres dont 2 grandes, (isolation par les combles au dessus)

au sous sol: 1 grand garage avec porte sectionnelle électrique, 1 buanderie, 1 cave, 1 atelier, (isolation par le dessous de la dalle)

En extérieur: 1 grande terrasse abritée et un abri extérieur servant aussi de terrasse,

Le tout sur terrain de 2 768m²,

Ce terrain est arboré avec différentes essences d'arbres, et la villa est éloignée de tout voisinage,

Chauffage électrique avec radiateurs de qualité, et poêle à granules, isolation adaptée (Dpe C123),

Ouvertures pvc en double vitrage et volets aluminium,

Possibilité d'acquérir terrain supplémentaire de 4 573m² et une partie boisée de 8 075m² en sus autour de la propriété, ces 2 compléments sont en zone artisanale.

Idéal pour couple, famille recomposée ou non, artisan, profession libérale,...

Classe énergie et classe climat

C 124 kWhEP/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

A 3 kgeq CO₂/m².an

Connexion internet

 DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s
 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

Caractéristiques

 Surface de 156 m²	 Séjour de 40,5 m²
 Terrain de 1600 m²	 6 pièces
 5 chambres	 1 salle de bain/eau
 2 terrasses	 1 stationnement

Surfaces principales

Utile :	92 m ² environ
Jardin :	1600 m ² environ
Terrasse :	70 m ² environ

Surfaces détaillées

Entree :	3,7 m ²
Bureau :	9,5 m ² (utile : 0,5 m ²)
Chambre 1 :	12,0 m ²
Degagement :	2,0 m ²
Salle de bains :	6,2 m ² (utile : 0,2 m ²)
Wc :	1,3 m ²
Cellier :	5,5 m ²
Cuisine ouverte sur séjour :	9,0 m ²
Salon séjour :	40,5 m ²
Mezzanine :	11,8 m ²
Debarras :	3,6 m ²
Chambre 2 :	22,4 m ²
Chambre 3 :	9,5 m ²
Chambre 4 :	18,7 m ²
Garage :	utile : 54,0 m ²
Buanderie :	utile : 8,9 m ²
Cave :	utile : 11,3 m ²
Atelier :	utile : 16,7 m ²
Terrasse couverte :	utile : 50,0 m ²
Terrasse :	utile : 20,0 m ²

Aménagements intérieurs

Pièces :	6
Chambres :	5 dont 2 au rez-de-chaussée
Dressings :	1
Cuisine :	CUISINE OUVERTE
Salles de bains :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/CONVECTEUR + POELE
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Ballon
Eau froide :	INDIVIDUEL
Caves :	1

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	875 euros/an
Travaux à prévoir :	Rafrâichissement

Informations financières

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

Environnement / Emplacement

- Proche de :
- Proche centre commercial
 - Proche centre-ville
 - Proche commerces
 - Proche hôpital
 - Proche lycée
 - Proche sortie autoroute

Aménagements extérieurs

Style de construction :	Architecte
Construction :	Maison traditionnelle
Construit en :	1990
Toiture :	Tuiles
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Fosse septique





