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

A VENDRE
Maison avec sous sol et terrain
156 m² env.

BRUAILLES

249 000 €

Référence

Référence : **13113**

Description

A 5mn du centre ville de Louhans,
A 10mn de l'entrée d'autoroute A39,
Au cœur 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**
- **2 terrasses**
- **1 stationnement**

Surfaces principales

Utile :	**92 m² environ**
Jardin :	**1600 m² environ**
Terrasse :	**70 m² environ**

Surfaces détaillées

Entree :	**3.7 m²**
Bureau :	**9.5 m² (utile : 0.5 m²)**
Chambre 1 :	**12 m²**
Degagement :	**2 m²**
Salle de bains :	**6.2 m² (utile : 0.2 m²)**
Wc :	**1.3 m²**
Cellier :	**5.5 m²**
Cuisine ouverte sur séjour :	**9 m²**
Salon sejour :	**40.5 m²**
Mezzanine :	**11.8 m²**
Debarras :	**3.6 m²**
Chambre 2 :	**22.4 m²**
Chambre 3 :	**9.5 m²**
Chambre 4 :	**18.7 m²**
Garage :	**utile : 54 m²**
Buanderie :	**utile : 8.9 m²**
Cave :	**utile : 11.3 m²**
Atelier :	**utile : 16.7 m²**
Terrasse couverte :	**utile : 50 m²**
Terrasse :	**utile : 20 m²**

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 GRANULE**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Ballon**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**
Caves :	**1**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	**875 €/an**
Travaux à prévoir :	**Rafraîchissement**

Informations financières

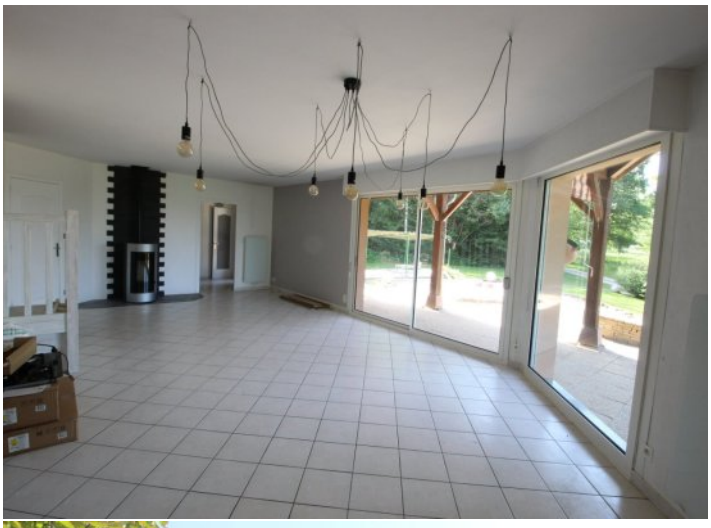
Prix de vente :	**249 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**

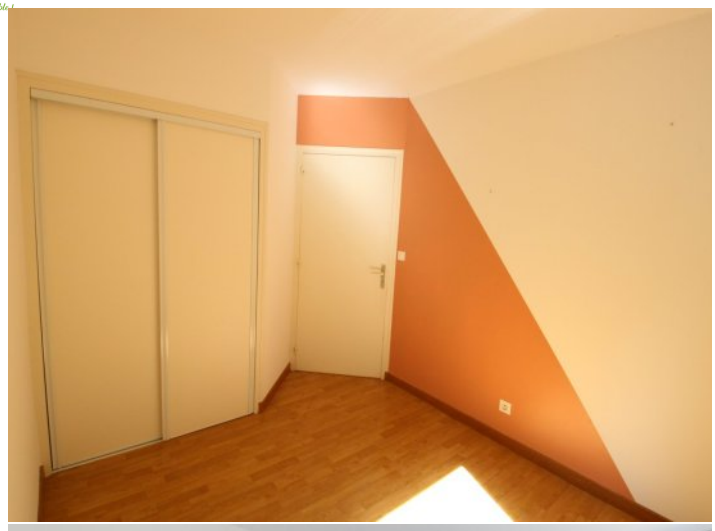
Environnement / emplacement

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**





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