



**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**  
**Villa avec piscine et terrain.**  
**200 m<sup>2</sup> env.**

**LOUHANS**

**399 900 euros**

**Référence**

Référence : **13371**

**Description**

Exclusivité Neyrat !!!

Pour les amoureux des grands espaces et de nature,  
 Cadre idyllique pour cette belle propriété dans un quartier résidentiel de Louhans à 2mn du centre historique,  
 A proximité des commerces et services,  
 Autoroute A39 via 2 entrées proches (15mn),  
 Cette belle et grande villa de qualité comprend:

Au rez de chaussée surélevé: 1 double entrée traversante, 1 couloir en L avec placards muraux (aspiration centralisée), 1 immense salon séjour (47m<sup>2</sup>), 1 cuisine équipée avec verrière coulissante, 1 wc avec lave mains, 1 salle de bain avec double vasque et 1 douche, 1 chambre, 2 autres chambres pouvant faire office de bureaux, 1 escalier chêne accédant à l'étage;

A l'étage: 1 couloir, 1 wc avec lave mains, 1 salle de bain avec double vasque/douche/bidet/wc), 1 buanderie, 1 dressing, 3 chambres; Vmc double flux;

Au sous sol semi enterré, 1 garage en L, 1 chaufferie avec adoucisseur d'eau, 1 local rangement, 1 cave, 1 vide sanitaire;

Le tout sur terrain clos de 3642m<sup>2</sup> (portail automatique), 1 piscine en dure (11/5/1.6m profondeur), 1 chalet de loisir, 1 puits, 1 tonnelle, 1 parc boisé avec différentes essences d'arbres et arbustes, arrosage automatique de la propriété.

Ce bien rare à la vente s'aura ravir les amateurs de baignade, les jardiniers, les rêveurs,...

Ne tardez pas à vous positionner !!!

OUDOT Fabrice - 06.85.52.40.82

**Classe énergie et classe climat**

DPE VIERGE  
 DPE ANCIENNE VERSION

**Caractéristiques**

- |                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Surface de 200 m<sup>2</sup></b>  | <b>Séjour de 47 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Terrain de 3642 m<sup>2</sup></b> | <b>7 pièces</b>                   |
| <b>6 chambres</b>                    | <b>2 salle des bain/eau</b>       |
| <b>2 terrasses</b>                   | <b>Piscine</b>                    |
| <b>1 stationnement</b>               |                                   |

## Surfaces principales

Utile :	<b>120 m<sup>2</sup> environ</b>
Jardin :	<b>3642 m<sup>2</sup> environ</b>
Dépendances :	<b>100 m<sup>2</sup> environ</b>

## Surfaces détaillées

Hall d'entrée :	<b>5,5 m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>12,6 m<sup>2</sup> (utile : 3,2 m<sup>2</sup>)</b>
Salon séjour :	<b>47,3 m<sup>2</sup></b>
Cuisine équipée :	<b>11,8 m<sup>2</sup></b>
Wc avec lave mains :	<b>2,0 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>13,3 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>10,6 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>10,0 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains et de douche :	<b>9,2 m<sup>2</sup></b>
Escalier	
Couloir :	<b>15,6 m<sup>2</sup></b>
Wc avec lave mains :	<b>2,7 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains et de douche +wc	<b>9,6 m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>5,0 m<sup>2</sup></b>
Dressing :	<b>utile : 5,5 m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 :	<b>13,0 m<sup>2</sup> (utile : 5,0 m<sup>2</sup>)</b>
Chambre 5 :	<b>20,6 m<sup>2</sup> (utile : 2,3 m<sup>2</sup>)</b>
Chambre 6 :	<b>10,2 m<sup>2</sup> (utile : 3,0 m<sup>2</sup>)</b>
Garage :	<b>utile : 43,0 m<sup>2</sup></b>
Chaufferie :	<b>utile : 10,0 m<sup>2</sup></b>
Cellier :	<b>utile : 18,0 m<sup>2</sup></b>
Cave :	<b>utile : 9,2 m<sup>2</sup></b>
Chalet :	<b>utile : 20,0 m<sup>2</sup></b>

## Aménagements intérieurs

Pièces :	<b>7</b>
Chambres :	<b>6 dont 3 au rez-de-chaussée</b>
Dressings :	<b>2</b>
Cuisine :	<b>EQUIPEE ET AMENAGEE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>CENTRAL/GAZ</b>
Caves :	<b>1</b>

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>2 200 euros/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafraîchissement</b>

## Informations financières

Prix de vente :	<b>399 900 euros</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>

## Environnement / Emplacement

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

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	<b>Architecte</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Couverture :	<b>Tuile</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

