**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
# IMMEUBLE DE RAPPORT
# 193.38 m² env.

## MERVANS

## 212 000 €

## Référence

| | |
|---|---|
| Référence : | **13656** |

## Description

Immeuble de rapport situé à 25 minutes de CHALON SUR SAONE et 20 minutes de LOUHANS.
Dans ce village dynamique avec toutes commodités et services, écoles, pharmacie, médecins,...
Ce bien est découpé en deux logements, idéal pour de l'investissement locatif.
-Le premier appartement est un logement de Type 5 comprenant: une entrée, un wc, une cuisine ouverte sur salon / salle à manger, une buanderie, une mezzanine, trois chambres, une salle de bains avec wc et une salle d'eau. Doubla vitrage PVC et chauffage individuel au gaz.

-Le second logement comprend: une cuisine ouverte sur salon / salle à manger, un couloir, une salle de bains, une buanderie, un wc, un bureau et deux chambres. Double vitrage PVC et chauffage via pompe à chaleur.

Double vitrage PVC et volets roulants électriques.

Le tout sur un terrain de 3200 m2 avec deux ateliers, un parking couvert, deux garages, trois caves et une chaufferie.
Contact: Fabrice OUDOT - 06.85.52.40.82

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :
www.georisques.gouv.fr

## Classe énergie et classe climat

D 195 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

C 29 kgeq CO2/m2.an

## Connexion internet

DSL : de 20 à 100 Mbit/s
4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

## Caractéristiques

- **Surface de 193.38 m²**
- **7 pièces**
- **5 chambres**
- **3 salles**
- **2 stationnements**

## Aménagements intérieurs

| | |
|---|---|
| Cuisine : | **SIMPLE** |
| Salles de bains : | **2** |
| Salles d'eau : | **1** |
| Chauffage : | **INDIVIDUEL** |
| Eau chaude : | **INDIVIDUEL/** |
| Eau froide : | **INDIVIDUEL** |
| Caves : | **2** |

## Impôts / taxes / travaux

| | |
|---|---|
| Taxe foncière : | **700 €/an** |
| Travaux à prévoir : | **Rafraîchissement** |

## Informations financières

| | |
|---|---|
| Prix de vente : | **212 000 €** |
| Honoraires à charge : | **du vendeur** |

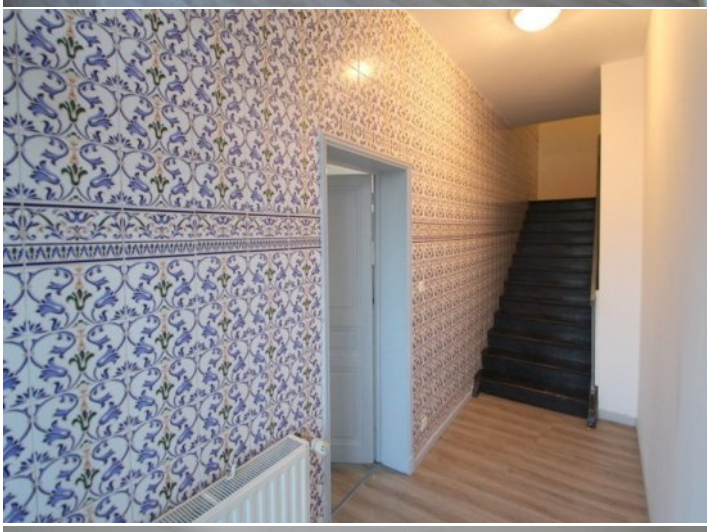
Les biens étaient loués 680 € et 550 € / mois soit environ 15 000 € / an.

## Environnement / emplacement

Proche de :
- Proche école primaire

## Aménagements extérieurs

| | |
|---|---|
| Construit en : | **1900** |
| 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**