



**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 sur 3 niveaux avec terrain.**  
**145 m<sup>2</sup> env.**

**SIMARD**

**179 000 €**

## Référence

Référence : **13675**

## Description


Exclusivité Neyrat !!!  
 Sur l'axe Chalon/Louhans, à 10mn de Louhans,  
 Les entrées d'autoroute A39 et A6 selon vos destinations, aux  
 portes du Jura et aux portes des vins jurassiens et  
 bourguignons, que d'atouts pour la situation géographique de  
 cette maison bourgeoise,  
 Au cœur de ce petit village paisible avec quelques commodités  
 et services, à seulement 5mn de St Germain du bois (avec  
 collège et commerces),  
 Cette maison de Maître sur 3 niveaux, au décor atypique  
 rappelant une certaine série télévisée bien connue, mêlant  
 rêve imagination et romantisme, est composée::  
 .au rez de chaussée: 1 garage, 1 cave, 3 pièces dont 1 cuisine  
 d'été, 1 petit hall,  
 .à l'étage: 1 entrée, 1 cuisine, 1 salon, 1 salle à manger, 2  
 chambres, 1 salle d'eau avec wc, 1 dégagement,  
 .au 2ème étage: 1 entrée, 1 placard mural, 2 chambres avec  
 chacune 1 dressing, 1 grand grenier,  
 Le tout sur terrain de 894m<sup>2</sup>, cadre verdoyant et idyllique où  
 les oiseaux et la nature sont rois.  
 Chauffage gaz récent 2020, Dpe B87 !!!  
 Tout à l'égout,  
 Taxe foncière très raisonnable,  
 Beaucoup de potentiel pour ce bien assez rare dans la région,  
 Idéal famille, résidence principale ou secondaire,  
 Ne tardez pas pour ce bien !!!

## Classe énergie et classe climat









Consommation énergétique Emission de gaz à effet de  
 serre  
**B** 87 kWhEP/m<sup>2</sup>.an **C** 20 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

DPE ANCIENNE VERSION

## Connexion internet

 DSL : de 6 à 25 Mbit/s  
 DSL : de 20 à 100 Mbit/s

## Caractéristiques

 <b>Surface de 145 m<sup>2</sup></b>	 <b>Séjour de 19 m<sup>2</sup></b>
 <b>Terrain de 894 m<sup>2</sup></b>	 <b>5 pièces</b>
 <b>4 chambres</b>	 <b>1 salle</b>
 <b>1 balcon</b>	 <b>1 stationnement</b>

## Surfaces principales

Utile :	160 m <sup>2</sup> environ
Jardin :	894 m <sup>2</sup> environ
Dépendances :	100 m <sup>2</sup> environ

## Surfaces détaillées

Garage :	utile : 27 m <sup>2</sup>
Cave :	utile : 9.9 m <sup>2</sup>
Dégagement :	utile : 4.1 m <sup>2</sup>
Cuisine d'ete :	utile : 19.3 m <sup>2</sup>
Piece :	utile : 21.7 m <sup>2</sup>
Piece :	utile : 20.3 m <sup>2</sup>
Entree :	16 m <sup>2</sup>
Cuisine :	16 m <sup>2</sup>
Salle a manger :	18.9 m <sup>2</sup>
Salon :	16.4 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	15.8 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	15 m <sup>2</sup>
Salle d'eau avec wc :	1.9 m <sup>2</sup>
Dégagement :	0.9 m <sup>2</sup>
Entree :	8.6 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	17.6 m <sup>2</sup>
Dressing :	utile : 10.4 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	17.5 m <sup>2</sup>
Dressing :	utile : 11.4 m <sup>2</sup>
Grenier :	utile : 35 m <sup>2</sup>

## Aménagements intérieurs

Cuisine :	<b>SIMPLE</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>CENTRAL/GAZ</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>
Caves :	<b>1</b>
Greniers :	<b>1</b>

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>719 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafrâichissement</b>

## Informations financières

Prix de vente :	<b>179 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## Environnement / emplacement

- Proche de :
- Proche collège
  - Proche commerces
  - Proche école primaire
  - Proche lycée
  - Proche ZA – ZI

## Aménagements extérieurs

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





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](http://www.neyrat-immobilier.fr)