



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, atelier, logement et terrain.
195 m² env.

LOUHANS

284 800 euros

Référence

Référence : **13942**

Description

Au coeur d'un village dynamique et à seulement 3kms du centre ville historique de Louhans,

A 15/20kms des entrées d'autoroute A39 (Le Miroir et Beaurepaire en Bresse) et A6 (Tournus),

Commerces et services à proximité,

Cadre verdoyant et idyllique pour les oiseaux et la nature,

Que d'atouts pour cette villa entretenue et soignée où rien n'est laissée au hasard, tout est réfléchi et très bien pensée, avec des matériaux nobles et de qualité, la menuiserie et l'ébénisterie sont au rendez vous et apaisent les lieux,

.Maison des années 80, de construction traditionnelle (4 pans cassés avec bras style bressan, petites tuiles plates) de plain pied, sur vide sanitaire comprenant: 1 entrée avant, 1 cuisine équipée et meublée sur mesure, 1 séjour salon (possibilité de poêle éventuel et d'escalier pour accès étage), 2 chambres, 1 couloir, 1 salle de bain équipée, 1 wc, 1 entrée arrière avec couloir,

Grande terrasse avant, et le tour de la maison bétonné et abrité,

1 grenier avec dalle béton, isolé en surface (charpente traditionnelle) avec combles aménageables (65m²>1.8m), les chiens assis sont déjà réalisés, sous toiture en contreplaqué marine,

.Indépendamment, un atelier de 90m² (chauffage poêle bois), et des garages + appentis (93m²),

.Dans ce même local, un logement (90m²) comprenant: 1 couloir, 1 séjour, 1 cuisine équipée, 1 cellier, 1 salle de bain, 1 wc, 3 chambres,

Classe énergie et classe climat

E 262 kWhEP/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

B 8 kgeq CO2/m².an

Caractéristiques



Surface de 195 m²



Terrain de 2656 m²



5 chambres



2 terrasses



Séjour de 35 m²



7 pièces



2 salle des bain/eau



2 stationnements

Surfaces principales

Utile :	260 m² environ
Jardin :	2656 m² environ
Dépendances :	200 m² environ

Surfaces détaillées

1ere maison	
Cuisine equipee :	14,4 m²
Salon séjour :	35,0 m²
Couloir :	5,5 m²
Chambre 1 :	10,2 m²
Chambre 2 :	10,5 m²
Salle d'eau :	7,0 m²
Wc :	1,5 m²
Couloir :	3,8 m²
Dégagement :	3,5 m²
Grenier :	utile : 65,0 m²
Hall d'entrée :	7,0 m²
Appartement	
Salon séjour :	31,0 m²
Couloir :	4,4 m²
Cuisine equipee :	9,0 m²
Cellier :	utile : 4,5 m²
Wc :	1,7 m²
Salle de bains :	8,8 m²
Chambre 1 :	11,0 m²
Chambre 2 :	12,5 m²
Chambre 3 :	12,8 m²
Atelier :	utile : 102,0 m²
Garage double :	utile : 93,0 m²

Aménagements intérieurs

Pièces :	7
Chambres :	5 dont 5 au rez-de-chaussée
Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Ballon
Eau froide :	INDIVIDUEL
Greniers :	1

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	1 018 euros/an
Travaux à prévoir :	Rafrâichissement

Informations financières

Prix de vente :	284 800 euros
Honoraires à charge :	du vendeur

Environnement / Emplacement

- Proche de :
- Proche centre commercial
 - Proche commerces
 - Proche école primaire
 - Proche hôpital
 - Proche lycée
 - Proche sortie autoroute

Aménagements extérieurs

Style de construction :	Maison individuelle
Construction :	Maison traditionnelle
Toiture :	Tuiles
Couverture :	Tuile mécanique
Vitrage :	Double
Huisseries :	Bois
Assainissement :	Tout à l'égout

