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
Ferme bressane avec terrain
248 m² env.

ST GERMAIN DU BOIS

229 000 €

Référence

Référence :	**14316**

Description

St Germain du bois, joli village attrayant de 1800 habitants, chef lieu de canton,
Village agréable à vivre pour son côté nature, promenades à pied, à vélo, à cheval ou autres,
A seulement 20mn des entrées d'autoroutes A39 Le Miroir et Beaurepaire en Bresse,
A 2mn de tous commerces et services, piscine, collège,
Pour les amoureux de nature, bel environnement pour ce bien entouré d'arbres et de végétations,
Cette ferme bressane sur 250m2 habitable avec potentiel encore non exploité à ce jour comprend:
au rez de chaussée: 1 hall d'entrée, 1 pièce de vie avec cuisine ouverte équipée et poêle à bois, 1 buanderie, 1 chambre parentale avec salle d'eau, baignoire, wc, dressing et placard mural, 1 wc avec lavabo, 1 salon, 1 bureau, 1 immense salon séjour, 1 immense garage et 1 grenier (au dessus du garage et salon séjour),
à l'étage: 1 mezzanine, 1 bureau, 1wc avec lave main, 1 couloir, 1 chambre, 1 salle de bain avec douche, 1 grenier pouvant faire office de 3ème et 4ème chambre,
1 terrasse avant et arrière couvertes,
2 dépendances séparées, 1 puits,
Le tout sur terrain clos à 100% et arboré de 2 995m2 (parc boisé à rafraichir).
Budget travaux déjà réalisé très important,
Fosse septique refaite en 2010 et aux normes,
Beaucoup de travaux déjà réalisés avec matériaux de qualité et artisans locaux sérieux: toiture récente, chauffage gaz Viessmann, chauffage au sol,,adoucisseur, portail électrique,

Classe énergie et classe climat

E — 278 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

C — 21 kgeq CO2/m2.an

Connexion internet

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

Caractéristiques

- **Surface de 248 m²**
- **Séjour de 51 m²**
- **Terrain de 2995 m²**
- **4 pièces**
- **2 chambres**
- **2 salles**
- **2 terrasses**
- **1 stationnement**

Surfaces principales

Utile :	**260 m² environ**
Jardin :	**2995 m² environ**
Dépendances :	**175 m² environ**
Terrasse :	**140 m² environ**

Surfaces détaillées

Hall d'entrée :	**7.9 m²**
Cuisine ouverte sur séjour :	**32.4 m²**
Salon :	**20.6 m²**
Chambre avec salle d'eau, wc et dressing :	**26.1 m² (utile : 0.6 m²)**
Buanderie :	**6 m²**
Salon sejour :	**50.6 m²**
Bureau :	**35.7 m²**
Wc avec lavabo :	**2.4 m² (utile : 1.1 m²)**
Garage :	**utile : 65 m²**
Grenier :	**utile : 90 m²**
Mezzanine :	**11 m²**
Bureau :	**6 m²**
Wc avec lave mains :	**1.5 m²**
Couloir :	**5.5 m²**
Chambre 2 :	**13.5 m²**
Salle de bains et de douche :	**5.7 m²**
Grenier :	**23 m²**
Terrasse couverte :	**utile : 50 m²**
Terrasse couverte :	**utile : 85 m²**
Dependance :	**utile : 60 m²**
Dependance :	**utile : 50 m²**

Aménagements intérieurs

Dressings :	**1**
Cuisine :	**EQUIPEE**
Salles de bains :	**1**
Salles d'eau :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Carrelage**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/GAZ**
Année de rénovation :	**2010**
Greniers :	**1**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	**1 450 €/an**
Travaux à prévoir :	**Rafraîchissement**

Informations financières

Prix de vente :	**229 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**

Environnement / emplacement

Proche de :
- Proche centre commercial
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche ZA – ZI

Aménagements extérieurs

Style de construction :	**Ancien**
Construction :	**Maison traditionnelle**
Toiture :	**Tuiles**
Couverture :	**Tuile**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**Bois**
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