



**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 à étages et ateliers.**  
**137 m<sup>2</sup> env.**

**MERVANS**

**79 900 €**

### Référence

Référence : **14413**

### Description

Au cœur de ce charmant village dynamique de 1 500 âmes, Commerces et services à 1mn !!!

De 15 à 30 mn pour rallier Beaune, Lons, ou Louhans, Cette grande bâtisse avec dépendances se compose de la façon suivante:

Maison:

.au rez de chaussée: 1 partie bureau et petits ateliers, 1 autre grande partie atelier, et 1 hangar métallique attenant, .à l'étage: 2 logements,

logement 1 (T3): 1 cuisine, 1 couloir, 2 chambres, 1 wc, 1 salle d'eau, 1 salon,

logement 2 (T2) (non louable en l'état): 1 cuisine, 1 salle d'eau, 1 séjour, 1 chambre, 1 wc et 1 salle de bain,

Chaudière de 2020 au gaz de ville,

Isolation sur dalle 30cms,

Assainissement tout à l'égout,

Faible taxe foncière,

Le tout sur parcelle de 397m<sup>2</sup>.

Idéal artisans, bricoleurs, investisseurs ou autres,

Ne tardez pas !!!

Contact: OUDOT Fabrice - 06.85.52.40.82

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 970 à 1400 euros (année 2021).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

### Classe énergie et classe climat

**D** 224 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D** 36 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### Connexion internet

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

### Caractéristiques



**Surface de 137 m<sup>2</sup>**



**Terrain de 381 m<sup>2</sup>**



**3 pièces**



**2 chambres**



**1 salle**



**1 balcon**



**1 terrasse**



**1 stationnement**

## Surfaces principales

Utile :	<b>270 m<sup>2</sup> environ</b>
Dépendances :	<b>270 m<sup>2</sup> environ</b>

## Surfaces détaillées

### Appartement t3

Cuisine :	<b>19.4 m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>5.2 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>10.5 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>0.9 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>5.6 m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>18 m<sup>2</sup></b>

Chambre 2 :	<b>14.7 m<sup>2</sup></b>
-------------	---------------------------

Bureau :	<b>utile : 9.4 m<sup>2</sup></b>
----------	----------------------------------

Bureau :	<b>utile : 19 m<sup>2</sup></b>
----------	---------------------------------

Atelier :	<b>utile : 30 m<sup>2</sup></b>
-----------	---------------------------------

Atelier :	<b>utile : 10 m<sup>2</sup></b>
-----------	---------------------------------

### Appartement 2 pieces

Cuisine :	<b>11.9 m<sup>2</sup></b>
-----------	---------------------------

Salle d'eau :	<b>6.3 m<sup>2</sup></b>
---------------	--------------------------

Sejour :	<b>20 m<sup>2</sup></b>
----------	-------------------------

Chambre 1 :	<b>14.9 m<sup>2</sup></b>
-------------	---------------------------

Salle de bains :	<b>8.6 m<sup>2</sup></b>
------------------	--------------------------

Wc :	<b>0.9 m<sup>2</sup></b>
------	--------------------------

Atelier :	<b>utile : 15 m<sup>2</sup></b>
-----------	---------------------------------

Atelier :	<b>utile : 85 m<sup>2</sup></b>
-----------	---------------------------------

Atelier :	<b>utile : 100 m<sup>2</sup></b>
-----------	----------------------------------

## Aménagements intérieurs

Salles d'eau :	<b>1</b>
----------------	----------

Chauffage :	<b>CENTRAL/GAZ</b>
-------------	--------------------

Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/</b>
--------------	--------------------

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>1 082 €/an</b>
-----------------	-------------------

## Informations financières

Prix de vente :	<b>79 900 €</b>
-----------------	-----------------

Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
-----------------------	-------------------

## Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche centre commercial
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche gare
- Proche ZA – ZI

## Aménagements extérieurs

Vitrage :	<b>Simple et double</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)