



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 de plain pied avec garage et terrain.

91 m² env.

ST GERMAIN DU BOIS

249 000 €

Référence

Référence : **14481**

Description

Au cœur de ce charmant village de 1 900 âmes où il fait très bon vivre, village entretenu et soigné, chef lieu de canton avec écoles, collège, commerces et services, nombreux espaces verts et de détente (étangs, aires de jeux, tennis, piscines,...) Que demander de plus pour se plaire dans ce village où cette maison de plain pied est commercialisée, il est à 2mn en voiture du centre bourg,

Louhans à 15mn, Pierre de Bresse à 15mn, Chalon et Lons à 30mn, Dijon à 1h,

Entrées d'autoroutes A39 (Bletterans, Beaurepaire, Le Miroir) à 20mn,

Ce bien de qualité, économique Dpe A50, rare à la vente (car il est fini depuis 2021), doté des dernières technologies à la pointe et des dernières normes en vigueur;

Il comprend: 1 grande pièce de vie de 58m² (possibilité de réduire et de faire une 3ème chambre) avec cuisine équipée de qualité, 1 salon avec 2 grandes baies vitrées donnant sur grande terrasse bois avec vue imprenable sur les champs, 2 chambres dont 1 avec dressings muraux, 1 salle d'eau équipée, 1 wc avec lave main, 1 cellier, 1 grand garage avec porte sectionnelle électrique, 1 atelier, 1 grenier avec accès depuis le garage,

Le tout sur terrain de 1 786m², clos entièrement et portail électrique en aluminium télécommandé et visiophone, arboré avec différentes essences d'arbres dont des fruitiers, petite marre (profondeur 2m environ et puits.

Détails techniques et technologies en place:

Portail aluminium avec visiophone, et moteurs encastrés, télécommandes électriques,

Classe énergie et classe climat

A 50 kWhEP/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

A 2 kgeq CO₂/m².an

Caractéristiques



Surface de 91 m²



Terrain de 1786 m²



3 chambres



1 terrasse



Séjour de 49 m²



4 pièces



1 salle



1 stationnement

Surfaces principales

Utile :	38 m² environ
Jardin :	1786 m² environ
Dépendances :	55 m² environ
Terrasse :	16 m² environ

Surfaces détaillées

Pièce de vie avec cuisine ouverte :	49 m²
Chambre 1 :	11.5 m²
Chambre 2 :	10.1 m²
Salle d'eau :	4.4 m²
Wc avec lave mains :	1.8 m²
Cellier :	4.9 m²
Garage :	utile : 38.6 m²
Debarras :	utile : 16 m²
Chambre 3 :	9 m²

Aménagements intérieurs

Pièces :	4
Chambres :	3 dont 3 au rez-de-chaussée
Dressings :	1
Cuisine :	EQUIPEE ET AMENAGEE
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet stratifié
Chauffage :	INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR
Cheminée :	Oui
Année de rénovation :	2021
Greniers :	1

Impôts / taxes / travaux

Travaux à prévoir :	Aucun travaux
---------------------	----------------------

Informations financières

Prix de vente :	249 000 €
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 :	Maison individuelle
Construction :	Maison traditionnelle
Construit en :	2021
Toiture :	Tuiles
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Huisseries :	Aluminium
Digicode :	Oui
Assainissement :	Micro-station





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