



**Votre conseiller : Nathalie BAUDOT**  
 Saint Jean de Losne Agence Odile PERRIN  
 1 rue Monge  
 21170 ST JEAN DE LOSNE  
 Email : n.baudot@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 03 80 77 92 25  
 Tél mobile : 06.46.13.85.38  
 www.neyrat-immobilier.fr



## PROPRIETE D'EXCEPTION EN BORD DE SAONE 'L'ILE ROLLET'

### Référence

Référence : **14645**

### Description

Charmante maison de caractère située bord de Saône dans un écrin de verdure, au calme, (vendue avec ses meubles) comprenant 15 pièces, 6 chambres (2 suites parentales vue sur la Saône, chambres toutes équipées de salle de bains), entrée, salon, salle à manger, salle à petits déjeuners, cuisine équipée d'un piano LACANCHE, remise, à l'étage les chambres, dégagement salon de lecture.

Chauffage chaudière à granulés (production eau chaude en continu, ballon tampon), poêle à pellets dans salle à manger, alimentation de l'eau de la maison par puits avec station de traitement de l'eau potable (installation en 2021), fosse septique.

L'espace bien être se compose d'un jacuzzi 6 places, sauna 5 places, salon de massage, terrasse.

Maison comprenant une pièce de vie avec cuisine aménagé, 2 chambres, salle d'eau, wc, chauffage électrique..

Atelier, box à vélos...le tout clos et arboré sur 31a 97 ca.

Maison précédemment exploitée en maison d'hôtes, idéale pour reprendre l'activité !

Informations complémentaires : Nathalie BAUDOT  
 0646.138.538

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3630 à 4970 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

**E** 329 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** 10 kgeq CO2/m2.an

### Caractéristiques



Surface de 297 m<sup>2</sup>



15 pièces



6 chambres

## Surfaces détaillées

---

Hall d'entrée

---

Salle a manger

---

Salon

---

Salle petit déjeuner

---

Cuisine équipée

---

Chambre avec salle d'eau et wc

---

Suite parentale avec salle d'eau et wc

---

Suite parentale avec salle d'eau et wc

---

Chambre avec salle d'eau, wc et dressing

---

Chambre avec salle d'eau et wc

---

Studio

---

Spa

---

Atelier

---

Abris de jardin

---

Jardin

---

## Aménagements intérieurs

---

Chauffage : **INDIVIDUEL/GRANULES / PELLETS**

---

Eau chaude : **INDIVIDUEL/**

---

Eau froide : **INDIVIDUEL**

---

## Impôts / taxes / travaux

---

Taxe foncière : **1 550 €/an**

---

## Informations financières

---

Prix de vente : **580 000 €**

---

Honoraires à charge : **du vendeur**

---





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)