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 four et terrain. 113 m² env.

LOUHANS

255 000 €

Référence

Référence :	**14774**

Description

Dans un hameau calme et tranquille où la nature est reine,
A seulement 5/10mn de Branges et du centre ville historique de Louhans, avec commerces et services,
A 15mn des entées d'autoroute de Tournus (A6) et Le Miroir (A39),
Que d'atouts pour cette propriété bressane rénovée avec goût, entretenue et soignée comme il se doit, rien n'est laissé au hasard intérieur comme extérieur,
Tout a été réfléchi et très bien pensée, avec des matériaux nobles et de qualité, réalisation par des artisans locaux de renommé,
Beaucoup de dépendances,
Ferme bressane (113m2 habitable) comprenant: 1 cuisine équipée ouverte avec insert bois, pièce très chaleureuse, 1 salon séjour, 1 chambre (ou bureau), 1 couloir, 2 autres chambres, 1 salle d'eau avec 1 wc, 1 garage atelier, 1 chaufferie avec 1 wc, 1 buanderie avec sauna, 1 seconde buanderie, 1 garage voiture,
1 construction complète (31m2) de qualité pour ce four à pain avec 1 pièce de réception et 1 véranda, idéal 9 mois par an !!! (construction de 2008),
1 véranda avant et 1 véranda arrière,
1 bûcher, 1 appentis voitures et point d'eau,
1 atelier et différentes petites dépendances (anciennes tecks à cochons),
Le tout sur terrain clos (portail électrique), cour soignée, parcelle de 2 568m2, joliment arboré (gazon, potager, petit parcelle pour animaux style poules, chèvres, moutons,...),
Ouvertures double vitrage, et volets aluminium,

Classe énergie et classe climat

D 192 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

D 30 kgeq CO2/m2.an

Connexion internet

DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s
4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

Caractéristiques

- **Surface de 113 m²**
- **Séjour de 29 m²**
- **Terrain de 2568 m²**
- **4 pièces**
- **3 chambres**
- **1 salle**
- **2 terrasses**
- **2 stationnements**

Surfaces principales

Utile :	**204 m² environ**
Jardin :	**2568 m² environ**
Véranda :	**18 m² environ**

Surfaces détaillées

Cuisine avec coin repas :	**24.7 m²**
Salon sejour :	**28.7 m²**
Chambre 1 :	**12.3 m²**
Couloir :	**11.4 m²**
Chambre 2 :	**12.6 m²**
Chambre 3 :	**12.7 m²**
Salle d'eau avec wc :	**6.8 m²**
Piece :	**utile : 17.6 m²**
Wc :	**4 m²**
Buanderie :	**utile : 15.5 m²**
Buanderie :	**utile : 8.1 m²**
Garage :	**utile : 16.2 m²**
Fournil :	**utile : 31 m²**
Veranda :	**utile : 15.3 m²**
Veranda :	**utile : 2.9 m²**
Debarras :	**utile : 5.8 m²**
Garage double :	**utile : 25.1 m²**
Atelier :	**utile : 44 m²**
Dependance :	**utile : 23 m²**
Grenier	

Aménagements intérieurs

Pièces :	**4**
Chambres :	**3 dont 3 au rez-de-chaussée**
Dressings :	**2**
Cuisine :	**EQUIPEE ET AMENAGEE**
Salles d'eau :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Carrelage**
Chauffage :	**CENTRAL/GAZ ET BOIS**
Cheminée :	**Oui**
Alarme :	**Oui**
Greniers :	**1**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	**628 €/an**
Travaux à prévoir :	**Aucun travaux**

Informations financières

Prix de vente :	**255 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**

Environnement / emplacement

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

Aménagements extérieurs

Style de construction :	**Ancien**
Construction :	**Maison ossature bois**
Toiture :	**Tuiles**
Couverture :	**Tuile mécanique**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
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