



**Votre conseiller : Fabrice OUDOT**  
**Louhans**  
 116 Grande Rue  
 71500 LOUHANS  
 f.oudot@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 03.85.74.04.15  
 Tél : 06.85.52.40.82  
 www.neyrat-immobilier.fr



## A VENDRE

**Maison de plain pied avec garage et terrain.**

**102 m<sup>2</sup> env.**

## BRANGES

**159 900 €**

### Référence

Référence : **16019**

### Description

Sur la commune de Branges avec son port et ses bateaux de tourisme, venez vivre le dépaysement,  
 A 5mn du centre ville de Louhans et de Branges,  
 A 15mn des entrées d'autoroute A39 de Beaurepaire en Bresse et Le Miroir,  
 A 2mn de la voie verte,  
 Au cœur d'un cadre verdoyant où les oiseaux et la nature sont rois,  
 Respect du voisinage dans cette impasse, car pas ou peu de voisins,  
 Ancienne propriété de maraichers avec une terre riche pour les amateurs de jardinage, de culture ou tout simplement avoir quelques animaux,  
 Que d'atouts pour ce joli pavillon entretenu, très soigné de construction traditionnelle de qualité (murs, charpente, cloisons,...), très lumineux des années 50 sur 2 niveaux (rez de chaussée pour le logement et grenier 110m<sup>2</sup>),  
 Ce bien comprend:  
 1 très jolie et grande véranda avec petit coin cuisine d'été,  
 1 belle cuisine équipée qui s'ouvre via une porte coulissante vers le salon séjour avec son coin convivial bar et cheminée insert, ces 2 pièces donnent également sur la véranda (très pratique pour les accès et la luminosité),  
 1 wc suspendu,  
 1 salle d'eau avec douche italienne et sèche serviette,  
 2 grandes chambres avec parquet traditionnel sur lambourdes,  
 L'ancien garage historique a été refait en grand séjour afin de recevoir plus d'invités lors de plus grandes réceptions, son accès se fait depuis la véranda,


### Classe énergie et classe climat

**E** 278 kWhEP/m<sup>2</sup>.an









dont émissions de gaz à effet de serre

**E** 51 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### Connexion internet

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

### Caractéristiques

	<b>Surface de 102 m<sup>2</sup></b>		<b>Séjour de 24 m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrain de 5034 m<sup>2</sup></b>		<b>4 pièces</b>
	<b>2 chambres</b>		<b>1 salle</b>
	<b>1 terrasse</b>		<b>1 stationnement</b>

## Surfaces principales

Utile :	224 m <sup>2</sup> environ
Jardin :	5034 m <sup>2</sup> environ
Dépendances :	110 m <sup>2</sup> environ
Véranda :	16 m <sup>2</sup> environ

## Surfaces détaillées

Veranda :	utile : 16 m <sup>2</sup>
Cuisine d'ete :	utile : 2.4 m <sup>2</sup>
Cuisine equipee :	15.5 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	16.2 m <sup>2</sup>
Salon :	12.3 m <sup>2</sup>
Sejour :	12.5 m <sup>2</sup>
Degagement :	3.4 m <sup>2</sup>
Wc :	1.3 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	5.7 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	12.3 m <sup>2</sup>
Sejour :	23.4 m <sup>2</sup>
Grenier :	utile : 110 m <sup>2</sup>
Cave :	utile : 13.2 m <sup>2</sup>
Atelier :	utile : 4.6 m <sup>2</sup>
Local technique :	utile : 5.2 m <sup>2</sup>
Local technique :	utile : 14 m <sup>2</sup>
Garage :	utile : 24.7 m <sup>2</sup>
Atelier :	utile : 23.7 m <sup>2</sup>
Garage :	utile : 10.5 m <sup>2</sup>

## Aménagements intérieurs

Pièces :	4
Chambres :	2 dont 2 au rez-de-chaussée
Cuisine :	EQUIPEE ET AMENAGEE
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	CENTRAL/FUEL
Cheminée :	Oui
Caves :	1
Greniers :	1

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	726 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

## Informations financières

Prix de vente :	159 900 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## Environnement / emplacement

Proche de :
- Proche centre commercial
- Proche centre-ville
- Proche hôpital
- Proche lycée
- Proche sortie autoroute

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	Ancien
Construction :	Maison traditionnelle
Toiture :	Tuiles
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Fosse septique







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)