



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
wwwNEYRAT-immobilier.fr



A VENDRE

Maison de plain pied avec garage et terrain.

102 m² 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 maraîchers 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 110m²),
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/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

E 51 kgeq CO₂/m².an

Connexion internet

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

Caractéristiques

	Surface de 102 m²		Séjour de 24 m²
	Terrain de 5034 m²		4 pièces
	2 chambres		1 salle
	1 terrasse		1 stationnement

Surfaces principales

Utile : **224 m² environ**

Jardin : **5034 m² environ**

Dépendances : **110 m² environ**

Véranda : **16 m² environ**

Surfaces détaillées

Veranda : **utile : 16 m²**

Cuisine d'ete : **utile : 2.4 m²**

Cuisine equipée : **15.5 m²**

Chambre 1 : **16.2 m²**

Salon : **12.3 m²**

Sejour : **12.5 m²**

Degagement : **3.4 m²**

Wc : **1.3 m²**

Salle d'eau : **5.7 m²**

Chambre 2 : **12.3 m²**

Sejour : **23.4 m²**

Grenier : **utile : 110 m²**

Cave : **utile : 13.2 m²**

Atelier : **utile : 4.6 m²**

Local technique : **utile : 5.2 m²**

Local technique : **utile : 14 m²**

Garage : **utile : 24.7 m²**

Atelier : **utile : 23.7 m²**

Garage : **utile : 10.5 m²**

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**

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**





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