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 avec sous sol et terrain
161 m² env.

LOUHANS

325 000 €

Référence

Référence :	**16073**

Description

Opportunité NEYRAT !!!
Pour les amoureux des grands espaces et de nature,
Cadre idyllique pour cette belle propriété dans un quartier résidentiel de Louhans à 3mn du centre historique,
A proximité des commerces et services,
Autoroute A39 via 2 entrées proches (15mn),
Cette belle et grande villa de qualité sur 3 niveaux dont 2 de plain pied comprend:
Au rez de chaussée: 1 immense sous sol, garage 2 voitures, cave, chaufferie,...
A l'étage 1 ou rez de chaussée sur 2 côtés extérieurs: 1 hall d'entrée avec l'escalier tournant pour accès à l'étage 2, un grand espace cuisine équipée ouverte sur séjour salon en L, très spacieux et lumineux et donnant sur une grande terrasse ou la nature est reine, un dégagement avec wc séparé et lave mains, 1 chambre avec salle d'eau,
A l'étage 2: 1 belle et grande mezzanine donnant accès à 3 chambres, et 1 spacieuse salle de bains avec dressing, 1 wc séparé,
Propriété sur terrain clos de 2 948m2 avec chemin d'accès arboré amenant à la maison (portail automatique), 1 chalet pour rangement outils de jardin, 1 parc boisé avec différentes essences d'arbres et arbustes,
Tout est soigneusement entretenu intérieur comme extérieur,
Assainissement: Tout à l'égout,
Bien économique: classé B 102, pompe à chaleur avec circuit d'eau au sol, double vitrage, chauffe eau thermodynamique,...
Charpente traditionnelle,
Ne tardez pas à vous positionner !!!

Classe énergie et classe climat

B 102 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

A 3 kgeq CO2/m2.an

Caractéristiques

- **Surface de 161 m²**
- **Séjour de 60 m²**
- **Terrain de 2948 m²**
- **5 pièces**
- **4 chambres**
- **2 salles**
- **1 terrasse**
- **2 stationnements**

Surfaces principales

Utile :	**88 m² environ**
Jardin :	**2948 m² environ**
Dépendances :	**103 m² environ**

Surfaces détaillées

Sous-sol total :	**utile : 88 m²**
Entree :	**10.5 m²**
Cuisine ouverte sur séjour :	**13 m²**
Salon sejour :	**46.5 m²**
Degagement :	**1 m²**
Wc avec lave mains :	**2 m²**
Chambre avec salle d'eau :	**11 m²**
Mezzanine :	**20 m²**
Chambre 2 :	**19 m²**
Chambre 3 :	**10.5 m²**
Chambre 4 :	**11.3 m²**
Degagement :	**2.5 m²**
Wc :	**1.7 m²**
Salle de bains :	**11.6 m²**
Chalet :	**utile : 15 m²**

Aménagements intérieurs

Pièces :	**5**
Chambres :	**4 dont 1 au rez-de-chaussée**
Dressings :	**1**
Cuisine :	**EQUIPEE ET AMENAGEE**
Salles d'eau :	**2**
Principal revêtement de sol :	**Carrelage**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR**
Caves :	**1**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	**1 300 €/an**
Travaux à prévoir :	**Rafraîchissement**

Informations financières

Prix de vente :	**325 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**

Environnement / emplacement

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

Aménagements extérieurs

Style de construction :	**Architecte**
Construction :	**Maison traditionnelle**
Toiture :	**Tuiles**
Couverture :	**Tuile**
Vitrage :	**Double**
Digicode :	**Oui**
Assainissement :	**Tout à l'égout**

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