



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
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



Terrain de 2948 m²



4 chambres



1 terrasse



Séjour de 60 m²



5 pièces



2 salles



2 stationnements

Surfaces principales

Utile :	88 m ² environ
Jardin :	2948 m ² environ
Dépendances :	103 m ² environ

Surfaces détaillées

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

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 :	Rafrâichissement

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



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