



**Votre conseiller : Sophie RAGEOT**  
**Saint Martin En Bresse**  
 1bis rue du Bourg  
 71620 ST MARTIN EN BRESSE  
 Email : s.rageot@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 03.85.41.60.50  
 Tél mobile : 06.41.10.18.77  
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE**  
**MAISON**  
**168 m<sup>2</sup> env.**

**BRAGNY SUR SAONE**

**285 000 €**

### Référence

Référence : **16349**

### Description

À vendre : Magnifique villa d'architecte à Bragny S/Saône

Découvrez cette superbe villa d'architecte d'environ 168 m<sup>2</sup>, idéalement située dans un quartier calme et résidentiel de Bragny S/Saône, à égale distance de Beaune et Chalon S/Saône. Ce bien d'exception saura séduire les amoureux de l'espace et du confort.

Dès votre entrée, vous serez charmé par des volumes généreux et une luminosité ambiante. La maison se compose d'une entrée spacieuse, d'une cuisine moderne de 20 m<sup>2</sup> et d'un salon/séjour de 42 m<sup>2</sup>, agrémenté d'une cheminée chaleureuse et de deux baies vitrées s'ouvrant sur une agréable terrasse couverte, parfaite pour vos moments de détente. Un dégagement avec placard dessert une suite parentale (espace nuit et salle d'eau privative) ainsi qu'un cabinet de toilette et des WC;

À l'étage, un bel escalier en chêne vous mène à un palier lumineux avec vue sur l'entrée, où vous découvrirez trois chambres, dont une spacieuse de 26,34 m<sup>2</sup> avec patio, parfait pour créer votre jardin d'hiver. Une salle d'eau, des WC et une pièce de rangement pouvant servir de buanderie complètent cet étage.

Le rez-de-chaussée offre également un agencement pratique avec un garage de 42 m<sup>2</sup>, un atelier de 44 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une cave et une buanderie de 23 m<sup>2</sup>, idéals pour le rangement et le bricolage.

### Classe énergie et classe climat

**D** 211 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D** 44 kgeq CO2/m2.an

### Connexion internet

 DSL : de 2 à 10 Mbit/s  
 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

### Caractéristiques

 <b>Surface de 168 m<sup>2</sup></b>	 <b>Séjour de 42.3 m<sup>2</sup></b>
 <b>Terrain de 4597 m<sup>2</sup></b>	 <b>7 pièces</b>
 <b>4 chambres</b>	 <b>2 salles</b>
 <b>1 balcon</b>	 <b>1 terrasse</b>
 <b>1 stationnement</b>	

## Surfaces principales

Dépendances :	<b>76 m<sup>2</sup> environ</b>
Terrasse :	<b>27 m<sup>2</sup> environ</b>

## Surfaces détaillées

Entree :	<b>7.4 m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>20.1 m<sup>2</sup></b>
Salon séjour :	<b>42.3 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>2.3 m<sup>2</sup></b>
Suite parentale :	<b>21.3 m<sup>2</sup></b>
Cabinet de toilette :	<b>2 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.4 m<sup>2</sup></b>
Escalier :	<b>4.6 m<sup>2</sup></b>
Palier :	<b>4.1 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>3.9 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>30 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>0.9 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>2.8 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>10.5 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>11.3 m<sup>2</sup></b>
Rangement :	<b>3.6 m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>utile : 42 m<sup>2</sup></b>
Atelier :	<b>utile : 43.8 m<sup>2</sup></b>
Cave :	<b>utile : 5.2 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>utile : 3 m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>utile : 23.7 m<sup>2</sup></b>

## Aménagements intérieurs

Pièces :	<b>7</b>
Chambres :	<b>4 dont 1 au rez-de-chaussée</b>
Cuisine :	<b>AMENAGEE</b>
Salles d'eau :	<b>2</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>CENTRAL/GAZ</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Chaudière gaz</b>
Caves :	<b>1</b>

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>1 160 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafraîchissement</b>

## Informations financières

Prix de vente :	<b>285 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	<b>Contemporain</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Interphone :	<b>Oui</b>
Assainissement :	<b>Fosse septique</b>





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)