



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



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

**CHALON SUR SAONE**

**285 000 €**

### Référence

Référence : **16865**

### Description

À vendre : Longère Familiale Rénovée à 15mn de Chalon S/Saône

Découvrez cette longère familiale de 198 m<sup>2</sup>, entièrement rénovée et très bien entretenue, idéalement située au cœur du village de Saint Martin en Bresse. Dans un quartier résidentiel prisé, cette propriété allie confort moderne et authenticité, à proximité des écoles, commerces et de toutes les commodités nécessaires à votre quotidien.

Dès l'entrée, laissez-vous séduire par l'agencement spacieux et lumineux de cette maison. Le rez-de-chaussée se compose d'une entrée accueillante, d'un bureau parfait pour le télétravail, d'un grand dégagement menant à des toilettes avec lave-mains, ainsi qu'à une buanderie/chaufferie fonctionnelle. La salle d'eau de 16.79 m<sup>2</sup>, avec sa douche à l'italienne, dotée d'un grand placard, est un véritable atout. Puis, on arrive à la cuisine, aménagée et équipée de 19 m<sup>2</sup>, parfaite pour des repas conviviaux en famille, avec accès direct à la terrasse, Le salon de 23 m<sup>2</sup>, agrémenté d'une cheminée, et le séjour spacieux de 30 m<sup>2</sup>, disposant d'un billard, promettent des moments de détente inoubliables. Ne manquez pas la terrasse couverte de 17 m<sup>2</sup>, parfaite pour profiter des journées ensoleillées, et facilement transformable en jardin d'hiver.

Cerise sur le gâteau : un garage indépendant d'environ 32 m<sup>2</sup>, divisé en deux parties (une pour vélos ou motos et l'autre avec porte motorisée), ainsi qu'une dépendance mitoyenne de 54 m<sup>2</sup> à rénover, offrent des possibilités infinies.

### Classe énergie et classe climat

**D** 135 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D** 30 kgeq CO2/m2.an

### Caractéristiques

	<b>Surface de 198 m<sup>2</sup></b>		<b>Séjour de 30 m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrain de 1946 m<sup>2</sup></b>		<b>8 pièces</b>
	<b>5 chambres</b>		<b>2 salles</b>
	<b>1 terrasse</b>		<b>Piscine</b>
	<b>3 stationnements</b>		

## Surfaces détaillées

Entree :	<b>6.3 m<sup>2</sup></b>
Bureau :	<b>12.1 m<sup>2</sup></b>
Wc avec lave mains :	<b>2.8 m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>utile : 9.2 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>12.8 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>16.8 m<sup>2</sup></b>
Cuisine equipee :	<b>19 m<sup>2</sup></b>
Séjour double :	<b>30 m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>23.2 m<sup>2</sup></b>
Chaufferie :	<b>utile : 17.9 m<sup>2</sup></b>
Réserve :	<b>utile : 16.2 m<sup>2</sup></b>
Terrasse couverte :	<b>utile : 16.9 m<sup>2</sup></b>
Palier :	<b>9.2 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>1.3 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>11 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>11.4 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>14.4 m<sup>2</sup></b>
Chambre avec dressing :	<b>20 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>1 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche + wc :	<b>7 m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>utile : 25.9 m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>utile : 25.8 m<sup>2</sup></b>
Garage double :	<b>utile : 40 m<sup>2</sup></b>
Hangar :	<b>utile : 91 m<sup>2</sup></b>
Dependance :	<b>utile : 54 m<sup>2</sup></b>

## Aménagements intérieurs

Pièces :	<b>8</b>
Chambres :	<b>5 dont 1 au rez-de-chaussée</b>
Dressings :	<b>1</b>
Cuisine :	<b>EQUIPEE ET AMENAGEE</b>
Salles d'eau :	<b>2</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>CENTRAL/FUEL</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/FUEL</b>
Année de rénovation :	<b>2004</b>
Caves :	<b>1</b>

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>1 583 €/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

Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>Bois</b>
Assainissement :	<b>Fosse septique</b>
Non conforme, devis de 5850€ pour remise en conformité	



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)