



Votre conseiller : Céline GENTE  
**Beaune**  
12 Place Monge  
21200 BEAUNE  
c.gente@neyrat-immobilier.fr  
Tél : 09.74.19.96.07  
Tél : 07.81.72.32.22  
wwwNEYRAT-immobilier.fr



## A VENDRE

**Maison de village, dépendances et jardin**  
**110 m<sup>2</sup> env.**

## ST LOUP GEANGES

**Maison de village proche services et commerces.**

**265 000 €**

### Référence

Référence : **16958**

### Description

A 10 minutes de Beaune, ce ténement immobilier est composé d'une maison chaleureuse récemment rénovée et d'une grange offrant de nombreuses possibilités d'aménagement pour votre famille ou votre activité professionnelle.

La maison, d'une surface de 110 m<sup>2</sup> sur deux niveaux, offre un cadre de vie idéal à proximité des commodités (cabinet médical, école, garderie, crèche, commerces...)

Au rez-de-chaussée, vous serez séduit par sa grande cuisine dinatoire, équipée et aménagée avec goûts.

Vous aurez accès, depuis la cuisine, à une buanderie fonctionnelle avec lavabos et douche ainsi qu'à une terrasse pour vos repas d'été. Pour vos moments de détente, un vaste séjour lumineux s'ouvre sur une deuxième terrasse. L'entrée accueillante dessert également un WC séparé et un escalier d'accès à l'étage.

À l'étage, vous attendent trois belles chambres et une salle de bain avec WC.

La grange d'une surface d'environ 70 m<sup>2</sup> au sol, comprend une pièce habitable chauffée ainsi qu'un grand espace que vous pourrez aménager au gré de vos envies : garage, atelier, bureau, local d'activité, gîte ...

La cour à l'avant de la maison offre la possibilité de se stationner et dispose d'une troisième terrasse abritée..

Avec ses multiples terrasses orientées différemment, la maison permet de profiter de l'extérieur à toute heure, à l'ombre ou au soleil selon vos envies.

Autres atouts :

### Classe énergie et classe climat

**D** 201 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D** 41 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### Connexion internet

DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s  
4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

### Caractéristiques

	<b>Surface de 110 m<sup>2</sup></b>		<b>Séjour de 27 m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrain de 695 m<sup>2</sup></b>		<b>5 pièces</b>
	<b>3 chambres</b>		<b>2 salles</b>
	<b>4 terrasses</b>		<b>5 stationnements</b>

## Surfaces principales

Dépendances :	<b>70 m<sup>2</sup> environ</b>
Terrasse :	<b>50 m<sup>2</sup> environ</b>

## Surfaces détaillées

Entree :	<b>8.9 m<sup>2</sup></b>
Salon sejour :	<b>27.4 m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>18.7 m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>7.1 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.6 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>12 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>14 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>10.3 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains avec wc :	<b>6.5 m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>3.5 m<sup>2</sup></b>

## Aménagements intérieurs

Cuisine :	<b>EQUIPEE ET AMENAGEE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/GAZ</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Année de rénovation :	<b>2018</b>

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>518 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Aucun travaux</b>

## Informations financières

Prix de vente :	<b>265 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## Environnement / emplacement

Proche de :	
- Proche centre-ville	
- Proche commerces	
- Proche école primaire	

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	<b>Maison de ville</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Couverture :	<b>Tuile</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</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)