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
Appartement de type 4
90 m²

LOUHANS

305 000 €

Référence

Référence :	**17020**

Description

RARE chez NEYRAT!!!
A 3mn du centre historique de Louhans avec tous commerces et services, ses 157 arcades,
Avec vue imprenable à 180° (3ème et dernier étage avec ascenseur) sur la Seille depuis l'immense terrasse sur toute la longueur de l'appartement (14m environ), et 1 seconde terrasse arrière,
Vous vivrez du matin au soir au rythme de la nature, du soleil et des bateaux sillonnant la rivière paisible qui traverse Louhans,
Dans une petite copropriété haut de gamme et sécurisée, gérée par Neyrat Immobilier, voisinage et résidants de qualité,
Tout est soigneusement géré et entretenu par la copropriété, le syndic, et bien entendu les propriétaires,
Ce superbe et très bel appartement de standing année 2017 (bbc), haut de gamme, et tout refait par artisans locaux, avec parkings individuels saura ravir les futurs propriétaires,
Ce grand appartement de 90m2 comprend: 1 hall d'entrée avec dressing mural, 1 belle cuisine équipée avec ilot central, et ouverte sur salon / séjour, 1 grande buanderie avec dressing mural, 1 wc, salle d'eau avec douche italienne et sèche serviette et mobilier de qualité, 3 chambres avec chacune 1 dressing mural.
Volets roulant électrique, moustiquaires sur certaines ouvertures, rideaux occultants électriques pour laisser passer la lumière et non le soleil,
Travaux récents (plus de 40 000€):
Tout a été soigneusement pensé et réalisé par les propriétaires très soigneux et respectueux de leur bien,

Classe énergie et classe climat

C — 100 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

C — 19 kgeq CO2/m2.an

Connexion internet

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

Caractéristiques

- **3ème étage**
- **Ascenseur**
- **Surface de 90 m²**
- **Séjour de 37 m²**
- **4 pièces**
- **3 chambres**
- **1 salle**
- **2 terrasses**
- **2 stationnements**

Surfaces principales

Terrasse :	**34 m² environ**

Surfaces détaillées

Entree :	**2.9 m²**
Séjour avec cuisine ouverte :	**36.9 m²**
Buanderie :	**4.1 m²**
Couloir :	**5.5 m²**
Chambre 1 :	**10.3 m²**
Chambre 2 :	**13.7 m²**
Chambre 3 :	**9.9 m²**
Salle d'eau :	**5.6 m²**
Wc :	**1.4 m²**
Terrasse :	**utile : 32 m²**

Aménagements intérieurs

Dressings :	**4**
Cuisine :	**EQUIPEE ET AMENAGEE**
Salles d'eau :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Carrelage**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/GAZ**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/**
Alarme :	**Oui**
Année de rénovation :	**2022**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	**1 100 €/an**
Travaux à prévoir :	**Aucun travaux**

Informations financières

Prix de vente :	**305 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Charges mensuelles :	**135 €/mois**

Copropriété

Copropriété de :	**11 lots**
Charges courantes :	**1 620 €/an en moyenne**

Environnement / emplacement

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

Aménagements extérieurs

Construit en :	**2017**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**PVC**
Dernier étage :	**Oui**
Accès handicapé :	**Oui**
Interphone :	**Oui**
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