



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
Maison avec sous sol et terrain
120 m² env.

ST GERMAIN DU BOIS

149 000 €

Référence

Référence : **17042**

Description

Rare chez Neyrat !!!
 A 2mn du centre bourg de St Germain du bois, village de 2000 âmes, chef lieu de canton où il fait bon vivre,
 Proche de tous commerces et services, collège, piscine, étangs,...
 Chalon à 25mn, Louhans 20mn, Lons le Saunier 30mn,
 Sorties autoroute A6 et A39 à 25mn,
 Au calme et dans un hameau assez prisé, cette maison des années 70 saura combler ses acquéreurs, refaite en 2005/2006 et plus récemment également,
 Maison soignée et entretenue, habitable de suite, très lumineuse avec lumière traversante, avec terrasse, jardin, véranda, garage et dépendances,
 Cadre verdoyant pour cette maison avec ses arbres, haies et potager, endroit dédié pour accueillir quelques poules avec ombrage,
 Cette maison comprend:
 Au rez de chaussée: 1 sous sol semi enterré, avec vide sanitaire exploitable en parti, 1 véranda pour jardin d'hiver ou autres,
 A l'étage 1: 1 entrée, 1 salon séjour et cuisine ouverte, 1 couloir, 2 chambres avec parquets sur lambourdes, 1 wc, 1 salle d'eau refaite en 2023, 1 large terrasse avec store ban,
 A l'étage 2: 1 mezzanine bureau, 1 grande chambre, et divers rangements mansardés,
 Indépendamment, 1 local voiture et camping car,
 Le tout sur terrain clos à 100%, avec 2 portails (1 manuel et 1 électrique) et arboré de 1 547m²,
 Superbe jardin avec différentes essences d'arbres et arbustes, 1 puit avec pompe,

Classe énergie et classe climat

E 281 kWhEP/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

E 52 kgeq CO₂/m².an

Connexion internet

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

Caractéristiques

	Surface de 120 m²		Séjour de 59 m²
	Terrain de 1547 m²		5 pièces
	3 chambres		1 salle
	1 terrasse		2 stationnements

Surfaces principales

Utile :	0 m ² environ
Jardin :	1547 m ² environ
Dépendances :	47 m ² environ
Véranda :	11 m ² environ
Terrasse :	9 m ² environ

Surfaces détaillées

Entrée/salle à manger :	4.8 m ²
Salon :	14.8 m ²
Sejour :	24.2 m ²
Cuisine ouverte sur séjour :	15.2 m ²
Chambre 1 :	12.3 m ²
Chambre 2 :	11.2 m ²
Wc :	1.8 m ²
Salle d'eau :	4.1 m ²
Mezzanine :	12.8 m ² (utile : 2.4 m ²)
Chambre 3 :	19 m ²
Grenier	
Terrasse :	utile : 9 m ²
Veranda :	utile : 10.5 m ²
Garage :	utile : 32.5 m ²
Dependance :	utile : 47 m ²

Aménagements intérieurs

Cuisine :	OUVERTE
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	CENTRAL/GAZ
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Ballon
Année de rénovation :	2005
Caves :	1
Greniers :	1

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	994 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

Informations financières

Prix de vente :	149 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur

Environnement / emplacement

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

Aménagements extérieurs

Style de construction :	Maison individuelle
Construction :	Maison traditionnelle
Toiture :	Tuiles
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Fosse septique



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