Votre conseiller : RICHEBOIS Germain
Nuits Saint Georges
1 Rue Georges Faiveley
21700 NUITS ST GEORGES
g.richebois@neyrat-immobilier.fr
Tél : 03.45.34.12.33
Tél : 06.16.01.98.40
www.neyrat-immobilier.fr

A VENDRE
MAISON
158 m² env.

BROCHON

420 000 €

Référence

Référence : **17182**

Description

Maison vigneronne de charme au cœur du vignoble de la Côte de Nuits - Brochon

Découvrez cet ensemble immobilier unique : une maison principale rénovée dans un esprit « écologique » avec matériaux nobles (pierres, poutres apparentes, carrelage en pierre) et une seconde maison indépendante, meublé de tourisme 2 étoiles.

Maison principale type LOFT :
Cuisine équipée ouverte sur séjour avec poêle à pellets
Salon chaleureux avec insert bois double foyer
Belle chambre en rez-de-chaussée avec salle d'eau (douche à l'italienne)

À l'étage : grande chambre type loft, second salon, espace détente

Terrasse et jardin intime
Cave voutée vigneronne

Maison indépendante (meublé de tourisme 2**) :
Entièrement meublée, capacité jusqu'à 6 personnes
Idéal pour revenus locatifs ou logement familial indépendant
Le tout dans un environnement privilégié au cœur du vignoble, proche écoles, collège, lycée et commerces.

Laissez-vous séduire par l'authenticité et le potentiel de cet ensemble exceptionnel.

Neyrat Immobilier Nuits-St-Georges

Classe énergie et classe climat

D 212 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

D 35 kgeq CO2/m2.an

Connexion internet

Fibre : plus de 1 Gbit/s

Caractéristiques

- **Surface de 158 m²**
- **Séjour de 26 m²**
- **Terrain de 412 m²**
- **5 pièces**
- **2 chambres**
- **1 salle**
- **1 terrasse**
- **1 stationnement**

Surfaces principales

Utile :	**78 m² environ**
Dépendances :	**27 m² environ**
Véranda :	**4 m² environ**
Terrasse :	**7 m² environ**

Maison principale 130 M2 loi ALUR 117
Meublé de tourisme 60 M2 loi ALUR 41

Surfaces détaillées

1ere maison	
Cuisine ouverte sur séjour :	**26.3 m²**
Veranda :	**utile : 4.6 m²**
Degagement :	**1 m²**
Cellier :	**1.7 m²**
Buanderie :	**4.1 m²**
Salon :	**24 m²**
Degagement :	**2 m²**
Chambre 1 :	**14.2 m²**
Salle de bains avec wc :	**6 m²**
Chambre 2 :	**13.7 m²**
Wc :	**7.3 m²**
Mezzanine :	**25.8 m²**
Cave :	**utile : 38.1 m²**
2ème maison	
Atelier :	**utile : 14.4 m²**
Rangement :	**utile : 7.7 m²**
Entrée privative :	**14 m²**
Cuisine avec coin repas :	**12.8 m²**
Chambre 1 :	**15.2 m²**
Salon :	**11.3 m²**
Salle de bains avec wc :	**2.2 m²**
Chambre 2 :	**7.8 m²**
Dependance :	**utile : 13.1 m²**

Aménagements intérieurs

Pièces :	**5**
Chambres :	**2 dont 1 au rez-de-chaussée**
Salles de bains :	**1**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/GAZ ET BOIS**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Chaudière gaz**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	**1 616 €/an**

Informations financières

Prix de vente :	**399 000 € hors honoraires**
Prix de vente :	**420 000 € honoraires inclus**
Honoraires à charge :	**de l'acquéreur 5.26 % TTC**
Charges mensuelles :	**160 €/mois**

gaz maison principale 160 euros /mois
eau 212 euros / an
Electricité 139 euros/ mois les deux maisons

Environnement / emplacement

Proche de :
- Proche collège
- Proche école primaire
- Proche lycée

Aménagements extérieurs

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