

Votre conseiller : Nathalie FOLLEAT

Chagny

10 Rue de la République

71150 CHAGNY

n.folleat@neyrat-immobilier.fr

Tél : 03.85.87.13.14

Tél : 06.24.49.42.49

www.neyrat-immobilier.fr



A VENDRE
Maison de ville
201 m² env.

COUCHES

234 000 €

Référence

Référence : **17193**

Description

Au cœur de la charmante commune de Couches, en Saône-et-Loire, cette grande maison de caractère située au cœur de la ville offre un fort potentiel d'aménagement et d'investissement. Entièrement rénovée, elle conjugue authenticité et confort moderne avec des prestations de qualité : chauffage au gaz par chaudière à condensation, double vitrage PVC, toiture rénovée et murs isolés.

L'agencement intérieur séduira les amateurs de beaux volumes. La maison dispose de plusieurs espaces de vie répartis sur plusieurs niveaux, permettant d'imaginer une grande résidence familiale ou la création de plusieurs logements grâce à ses accès indépendants. Une jolie cour intérieure vient prolonger les pièces de vie, et une cave voûtée avec puits et source en sous-sol renforce encore le cachet de l'ensemble.

Que ce soit pour y établir votre résidence principale en profitant pleinement de ses cinq chambres et de ses espaces généreux, ou pour envisager un investissement locatif à fort rendement – estimé à près de 8 % – cette maison s'adapte à tous les projets. Le grenier aménagé vient parfaire l'ensemble, offrant encore des possibilités d'extension ou d'aménagement complémentaire.

Implantée sur une parcelle d'environ 185 m², cette propriété rare allie charme, potentiel et rentabilité, dans un environnement paisible au cœur d'un bourg vivant et historique.

Classe énergie et classe climat

C 112 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

C 23 kgeq CO2/m2.an

Connexion internet

 DSL : de 20 à 100 Mbit/s
4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

Caractéristiques

 **Surface de 201 m²**

 **6 pièces**

 **5 chambres**

 **2 salles**

Surfaces principales

Utile : **110 m² environ**

Surfaces détaillées

Entree : **6.5 m²**

Dressing : **4.7 m²**

Chambre 1 : **20 m²**

Placard : **1 m²**

Cuisine ouverte sur séjour : **31.3 m²**

Degagement : **3 m²**

Salle de bains : **3.1 m²**

Wc : **2.1 m²**

Chambre 2 : **17 m²**

Palier : **0.9 m²**

Degagement : **1.3 m²**

Couloir : **4.2 m²**

Chambre 3 : **12 m²**

Chambre 4 : **16 m²**

Chambre 5 : **12.4 m²**

Bureau : **9 m²**

Degagement : **3 m²**

Salle de douche + wc : **3.3 m²**

Grenier : **50 m²**

Cave : **utile : 60 m²**

Aménagements intérieurs

Pièces : **6**

Chambres : **5 dont 2 au rez-de-chaussée**

Dressings : **1**

Salles de bains : **1**

Salles d'eau : **1**

Chauffage : **CENTRAL/GAZ**

Année de rénovation : **2021**

Caves : **2**

Greniers : **1**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 624 €/an**

Informations financières

Prix de vente : **234 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche école primaire

Aménagements extérieurs

Style de construction : **Ancien**

Toiture : **Tuiles mécaniques**

Couverture : **Tuile mécanique**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC**

Assainissement : **Tout à l'égout**





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