



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 2 logements
154 m² env.

STE CROIX EN BRESSE

134 500 €

Référence

Référence : **17212**

Description

Spécial investisseur !!! Ou non,
 Dans ce joli village calme et tranquille de Ste Croix en Bresse (pays de passage de D'Artagnan) où la nature est reine avec sa rivière le Solnan, et surtout dans ce bien avec son jardin très nature,
 A seulement 1mn à pied du centre bourg avec commerces et services,
 A 8mn de l'entrée d'autoroute du Miroir (A39),
 Que d'atouts pour cette ancienne forge bressane restaurée avec goût par un architecte local renommé (logement rez de chaussée), entretenue et soignée comme il se doit, rien n'est laissé au hasard intérieur comme extérieur, et un très beau jardin,
 Cette maison à étage se compose de 2 logements, à savoir:
 Logement 1 de 87m² (rdc): 1 salon séjour, 1 cuisine équipée ouverte sur séjour, 1 coin bureau, 2 chambres, 1 dégagement, 1 wc, 1 salle de bain, 1 atelier, 1 terrasse, 1 cave, 1 grand garage,
 (valeur locative: 600€/mois environ),
 Logement 2 de 67m² (étage 1): 1 couloir, 1 cuisine avec son arrière cuisine, 1 chambre avec son placard mural, 1 salle de bain avec wc, 2 autres chambres en enfilade,
 (valeur locative: 460€/mois environ),
 Terrain arboré de 571m²,
 Ouvertures pvc double vitrage,
 Chauffage électrique pour l'appartement rez de chaussée, et fioul pour l'appartement à l'étage (chaudière ancienne),
 Assainissement: tout à l'égout,
 Taxe foncière raisonnable,

Classe énergie et classe climat

423 kWhEP/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

113 kgeq CO₂/m².an

Caractéristiques



Surface de 154 m²



Terrain de 571 m²



5 pièces



4 chambres



2 salles



1 stationnement

Surfaces principales

Utile :	53 m ² environ
Jardin :	571 m ² environ
Dépendances :	53 m ² environ

Surfaces détaillées

Appartement t3

Salon séjour :	38.4 m ²
Cuisine :	6.3 m ²
Bureau :	8 m ²
Chambre 1 :	9.8 m ²
Dégagement :	3.2 m ²
Salle de bains :	4.9 m ²

Chambre 2 :	14.8 m ²
-------------	---------------------

Wc :	1.5 m ²
------	--------------------

Atelier :	utile : 11.4 m ²
-----------	-----------------------------

Terrasse couverte :	utile : 10 m ²
---------------------	---------------------------

Cave :	utile : 5.7 m ²
--------	----------------------------

Garage :	utile : 25 m ²
----------	---------------------------

Appartement 4 pièces

Couloir :	5 m ²
-----------	------------------

Cuisine :	13.4 m ²
-----------	---------------------

Arrière cuisine :	5.4 m ²
-------------------	--------------------

Chambre 1 :	11.2 m ² (utile : 1.3 m ²)
-------------	---

Salle de bains avec wc :	3.3 m ²
--------------------------	--------------------

Chambre 2 :	17.2 m ²
-------------	---------------------

Chambre 3 :	11.8 m ²
-------------	---------------------

Aménagements intérieurs

Pièces :	5
----------	---

Chambres :	4 dont 2 au rez-de-chaussée
------------	-----------------------------

Cuisine :	EQUIPEE
-----------	---------

Salles de bains :	2
-------------------	---

Chauffage :	INDIVIDUEL/FUEL + ELECTRICITE
-------------	-------------------------------

Eau chaude :	INDIVIDUEL/Ballon
--------------	-------------------

Caves :	1
---------	---

Impôts / taxes / travaux

Travaux à prévoir :	Rafrâichissement
---------------------	------------------

Informations financières

Prix de vente :	134 500 €
-----------------	-----------

Honoraires à charge :	du vendeur
-----------------------	------------

Statut :	Non soumis au statut de la copropriété
----------	--

Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche centre commercial
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche sortie autoroute
- Proche ZA – ZI

Aménagements extérieurs

Style de construction :	Ancien
-------------------------	--------

Construction :	Maison traditionnelle
----------------	-----------------------

Toiture :	Tuiles
-----------	--------

Couverture :	Tuile
--------------	-------

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