



**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 T4 avec 2 chambres, 70 m<sup>2</sup>

## LOUHANS

### 70 000 €

#### Référence

Référence : **17215**

#### Description

Exclusivité NEYRAT !!!

Proximité des commerces, du centre ville historique, à 50m de la voie verte,

Entrée d'autoroute A39 Le miroir et Beaurepaire en Bresse,

Copropriété très calme et très bien entretenue,

Appartement T4 (étage 3),

Appartement entretenu, (à rafraichir),

Appartement très lumineux, très bien conçu, tous les résidents s'y plaisent énormément et font régner un climat de respect des lieux, l'entretien des communs intérieur/extérieur en est la preuve,

Cadre très agréable dans un écrin de verdure pour cet appartement comprenant: 1 entrée avec 1 placard mural, 1 wc avec lavabo, 1 cuisine équipée (éléments bas), 1 balcon, 1 salon séjour en continuité, 1 dégagement coin nuit avec rangement, 1 salle d'eau, 2 chambres dont 1 avec placard mural,

Travaux réalisés: ouvertures pvc et volets roulants changés, sols en parquet stratifié salon séjour et 2 chambres, beaux carrelages entrée couloir cuisine,

Rafraichissements éventuels à prévoir, coffret électrique remis aux normes,

1 cave privative,

Chauffage gaz collectif avec répartiteurs sur chaque radiateur (économique), (environ 1 880€ charges annuelles dont 1 000€ chauffage)

Idéal investisseur (rentabilité: environ 9/10% minimum net),

primo accédant, jeune couple ou célibataire,

A saisir rapidement !

#### Classe énergie et classe climat

Consommation énergétique

Emission de gaz à effet de serre



272 kWhEP/m2.an



70 kgeq CO2/m2.an

DPE ANCIENNE VERSION

#### Caractéristiques



**3ème étage**



**Surface de 70 m<sup>2</sup>**



**Séjour de 26 m<sup>2</sup>**



**4 pièces**



**3 chambres**



**1 salle**



**1 balcon**

## Surfaces principales

Balcon : **3 m<sup>2</sup> environ**

## Surfaces détaillées

Hall d'entrée : **4 m<sup>2</sup>**

Rangement : **utile : 1.3 m<sup>2</sup>**

Wc : **1.6 m<sup>2</sup>**

Cuisine équipée : **8.2 m<sup>2</sup> (utile : 3.1 m<sup>2</sup>)**

Salon séjour : **26.5 m<sup>2</sup>**

Couloir : **3.8 m<sup>2</sup> (utile : 0.4 m<sup>2</sup>)**

Salle de bains : **4.5 m<sup>2</sup>**

Chambre 1 : **9.5 m<sup>2</sup> (utile : 1.1 m<sup>2</sup>)**

Chambre 2 : **11.8 m<sup>2</sup>**

Cave

## Aménagements intérieurs

Dressings : **3**

Cuisine : **SIMPLE**

Salles de bains : **1**

Chauffage : **COLLECTIF/GAZ**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Chauffe eau gaz**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Année de rénovation : **2015**

Caves : **1**

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **650 €/an**

Dernière AG : **01/04/2025**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

## Informations financières

Prix de vente : **70 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Charges mensuelles : **156,67 €/mois**

## Copropriété

Copropriété de : **32 lots**

Charges courantes : **1 880 €/an en moyenne**

## Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche centre commercial
- Proche centre-ville
- Proche commerces
- Proche hôpital
- Proche sortie autoroute

## Aménagements extérieurs

Construit en : **1966**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC**

Interphone : **Oui**

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](http://www.neyrat-immobilier.fr)