



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**

**Fermette avec terrain,  
100 m<sup>2</sup> env.**

**SIMARD**

**134 900 €**

### Référence

Référence : **17262**

### Description

Spécialité Neyrat !!!

Dans ce village de Simard, dynamique et entraînant avec commerces, services, écoles, ehpad, associations, ...

A seulement 10/15mn de Louhans et 25mn de Chalon sur Saône,

A 25mn des entrées d'autoroute Le Miroir (A39) et Chalon nord (A6),

Au cœur d'un hameau calme et tranquille où la nature est reine, à seulement 5mn à pied du centre bourg,

Que d'atouts pour cette fermette bressane avec cachet authentique, entretenue et soignée,

Ferme bressane (100m2 habitable) comprenant:

1 grande terrasse arrière couverte (50m2) où il fait bon vivre 75% de l'année avec vue sur la nature et les oiseaux, et au calme,

1 entrée, 1 couloir, 1 salle d'eau et wc, 1 chaufferie, 1 cuisine équipée ouverte sur séjour, 1 salon, 2 chambres, 1 couloir, 1 salle d'eau, 1 second wc, 1 garage, 2 ateliers, 1 grenier, de quoi bricoler alégrement,

Le tout sur terrain clos et arboré de 1 967m2, 1 puits, et de quoi jardiner tranquillement.

Assainissement: tout à l'égout,

Toiture refaite en 2023 avec sous toiture,

Electricité revue,

Chauffage: poêle à pellets et chaudière gaz à condensation (changée en 2020),

Ouvertures en double vitrage et pvc changées récemment,

Sols planchers refaits en isolation phonique et thermique,

Isolation avec laine de roche pour la partie habitable,

### Classe énergie et classe climat

Consommation énergétique

Emission de gaz à effet de serre



269 kWhEP/m2.an



48 kgeq CO2/m2.an

DPE ANCIENNE VERSION

### Caractéristiques



Surface de 100 m<sup>2</sup>



Séjour de 28 m<sup>2</sup>



Terrain de 1967 m<sup>2</sup>



4 pièces



2 chambres



2 salles



1 terrasse



1 stationnement

## Surfaces principales

Utile :	<b>140 m<sup>2</sup> environ</b>
Jardin :	<b>1967 m<sup>2</sup> environ</b>
Dépendances :	<b>60 m<sup>2</sup> environ</b>
Terrasse :	<b>50 m<sup>2</sup> environ</b>

## Surfaces détaillées

Terrasse :	<b>utile : 50 m<sup>2</sup></b>
Entree :	<b>10.9 m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>5.4 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche + wc :	<b>7 m<sup>2</sup></b>
Chaufferie :	<b>utile : 5 m<sup>2</sup></b>
Cuisine ouverte sur séjour :	<b>27.5 m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>13 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>11.5 m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>8 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>12.3 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>3.7 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.7 m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>utile : 23 m<sup>2</sup></b>
Atelier :	<b>utile : 62 m<sup>2</sup></b>
Grenier	

## Aménagements intérieurs

Pièces :	<b>4</b>
Chambres :	<b>2 dont 2 au rez-de-chaussée</b>
Cuisine :	<b>EQUIPEE ET AMENAGEE</b>
Salles d'eau :	<b>2</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/GAZ ET BOIS</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/</b>
Greniers :	<b>1</b>

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>576 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Aucun travaux</b>

## Informations financières

Prix de vente :	<b>134 900 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>

## Environnement / emplacement

- Proche de :
- Proche centre commercial
  - Proche commerces
  - Proche école primaire
  - Proche gare
  - Proche sortie autoroute

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	<b>Ancien</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Couverture :	<b>Tuile</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>



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)