



Votre conseiller : Sophie ESCANDE

Beaune

56 rue de Lorraine

21200 BEAUNE

✉ s.escande@neyrat-immobilier.fr

☎ 09.74.19.96.07

☎ 06.82.03.02.25

🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –

Maison de village en pierre

130 m² env.

FUSSEY

284 000 €



REFERENCE

Référence : **17264**

DESCRIPTION

Charme bourguignon, magnifique charpente et fort potentiel locatif : une authentique maison de vigneron à révéler !

À seulement 15 minutes de Beaune et de Nuits-Saint-Georges, au cœur d'un paisible village viticole, découvrez cette véritable maison de vigneron en pierre, empreinte d'authenticité et de caractère.

Dès l'entrée dans la cour intérieure fermée, le charme opère. Les matériaux typiques bourguignons – pierre apparente, dalles anciennes, poutres – racontent l'histoire du lieu. À l'intérieur, une magnifique charpente vient sublimer les volumes et offre un cachet rare, idéal pour les amateurs de biens authentiques.

La maison, éditée sur une parcelle de 459 m², s'organise harmonieusement entre cour conviviale et jardin intimiste à l'arrière, parfait pour des moments de détente ou l'aménagement d'un potager.

Les espaces de vie se composent d'un salon chaleureux avec cheminée et poêle à bois, d'une cuisine conviviale avec son réduit, d'une salle de bain, de quatre grandes chambres réparties sur un demi-niveau.

Le grenier aménageable, sublimé par sa superbe charpente, offre un potentiel exceptionnel pour créer un espace supplémentaire : suite parentale, atelier d'artiste, loft familial...

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

G 414 kWhEp/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

G 130 kgeq CO₂/m².an

CARACTERISTIQUES

Surface de 130 m²

Terrain de 459 m²

6 pièces

4 chambres

1 salle

1 balcon

2 stationnements

SURFACES PRINCIPALES

Utile : **260 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	1 m²
Salon :	18.8 m²
Salle de bains avec wc :	7 m²
Debarras :	8 m²
Cuisine :	21.3 m²
Réserve :	3.2 m²
Couloir :	6 m²
Chambre 1 :	13 m²
Chambre 2 :	18.4 m²
Chambre 3 :	16.3 m²
Chambre 4 :	16.7 m²
Grenier :	utile : 130 m²
Cave :	utile : 24.3 m²
Cave :	utile : 17.7 m²
Ecurie :	utile : 33 m²
Garage double :	utile : 41.4 m²
Chaufferie :	utile : 12.9 m²
Hangar	

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	SIMPLE
Salles de bains :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet
Chauffage :	INDIVIDUEL/FUEL
Cheminée :	Oui
Greniers :	2

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe d'habitation :	567 €/an
Taxe foncière :	740 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	284 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Charges mensuelles :	23,33 €/mois
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :

- Proche centre commercial
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche gare
- Proche lycée
- Proche sortie autoroute

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Construit en :	1800
Vitrage :	Simple
Huisseries :	Bois
Caves :	2
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