

Votre conseiller : Emmanuel TÊTE

Chalon Sur Saône

1, rue de la Grange Frangy

71100 CHALON SUR SAONE

e.tete@neyrat-immobilier.fr

Tél : 03.85.48.87.53

Tél : 06.20.57.14.06

www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE**  
**MAISON SUR SOUS SOL**  
**170 m<sup>2</sup> env.**

**CHAMPFORGEUIL**

**316 000 €**

## Référence

Référence : **17270**

## Description

Aux portes de CHALON SUR SAONE, dans une impasse, au calme, découvrez cette maison sur sous-sol de 170 m<sup>2</sup> habitables, lumineuse et fonctionnelle, idéale pour une famille ou un projet d'investissement.

Édifiée en 1972 dans un style bourgeois, cette construction traditionnelle en bon état général repose sur un sous-sol complet et s'ouvre sur un terrain arboré de 1 670 m<sup>2</sup> offrant une belle intimité et des espaces extérieurs exploitables dont une terrasse de 25 m<sup>2</sup>.

Au rez-de-chaussée, l'entrée distribue une vaste pièce de vie de 59 m<sup>2</sup> - salon/salle à manger - baignée de lumière, prolongée par une cuisine équipée et aménagée de 18,4 m<sup>2</sup>. Deux chambres confortables, une salle de bains et un cellier complètent ce niveau, offrant un agencement pratique au quotidien. L'étage propose une mezzanine généreuse donnant accès à deux autres chambres, un cabinet de toilette et un grenier aménageable (arrivées et évacuations présentes), pour des possibilités d'aménagement supplémentaires.

Le sous-sol complet accueille un garage spacieux (surface utile importante), une cave, et des dépendances permettant rangement et stationnement.

La présence d'une seconde maison de 64m<sup>2</sup> sur la parcelle, indépendante, comprend une cuisine et trois chambres avec salle d'eau - une configuration intéressante pour recevoir des proches, créer un revenu locatif, transformer en pool house ( car le terrain est piscinable) ou à destination d'une profession libérale!


## Classe énergie et classe climat

**E** 297 kWhEP/m<sup>2</sup>.an









dont émissions de gaz à effet de serre

**D** 45 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## Connexion internet

 Fibre : plus de 1 Gbit/s  
DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s

## Caractéristiques

|  |   |
|--|---|
|  <b>Surface de 170 m<sup>2</sup></b>  |  <b>Séjour de 59 m<sup>2</sup></b> |
|  <b>Terrain de 1670 m<sup>2</sup></b> |  <b>6 pièces</b>                   |
|  <b>4 chambres</b>                    |  <b>1 salle</b>                    |
|  <b>1 terrasse</b>                    |  <b>2 stationnements</b>           |

## Surfaces principales

Dépendances : **64 m<sup>2</sup> environ**

Terrasse : **25 m<sup>2</sup> environ**

## Surfaces détaillées

Entree : **8.3 m<sup>2</sup>**

Salon séjour : **58.5 m<sup>2</sup>**

Cuisine : **18.4 m<sup>2</sup>**

Cellier : **3.8 m<sup>2</sup>**

Chambre 1 : **16 m<sup>2</sup>**

Chambre 2 : **11.1 m<sup>2</sup>**

Salle de bains : **7.8 m<sup>2</sup>**

Wc avec lave mains : **1.3 m<sup>2</sup>**

Degagement : **7.2 m<sup>2</sup>**

Mezzanine : **11.5 m<sup>2</sup>**

Chambre 3 : **8.3 m<sup>2</sup> (utile : 14 m<sup>2</sup>)**

Chambre 4 : **16 m<sup>2</sup> (utile : 26 m<sup>2</sup>)**

Cabinet de toilette : **1.6 m<sup>2</sup>**

Grenier : **utile : 6.4 m<sup>2</sup>**

Garage : **utile : 128.3 m<sup>2</sup>**

Cave : **utile : 11.6 m<sup>2</sup>**

2ème maison

Cuisine : **15.6 m<sup>2</sup>**

Chambre 1 : **16.4 m<sup>2</sup>**

Chambre 2 : **12.6 m<sup>2</sup>**

Chambre 3 : **12.5 m<sup>2</sup>**

Salle d'eau : **7.2 m<sup>2</sup>**

## Aménagements intérieurs

Pièces : **6**

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

Cuisine : **EQUIPEE ET AMENAGEE**

Salles de bains : **1**

Principal revêtement de sol : **Carrelage**

Chauffage : **INDIVIDUEL/GAZ ET BOIS**

Cheminée : **Oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Chaudière gaz**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Alarme : **Oui**

Caves : **1**

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 800 €/an**

Travaux à prévoir : **Rafraîchissement**

## Informations financières

Honoraires à charge : **de l'acquéreur 5.26 % TTC**

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

## Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche bus
- Proche collège
- Proche école primaire

## Aménagements extérieurs

Style de construction : **Bourgeoise**

Construction : **Maison traditionnelle**

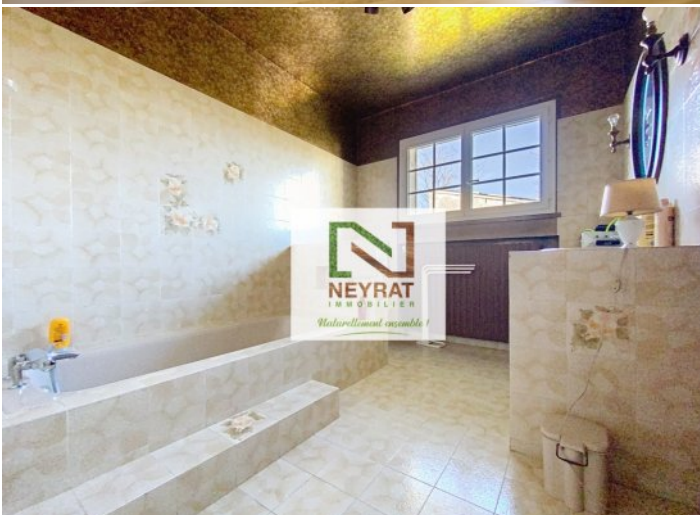
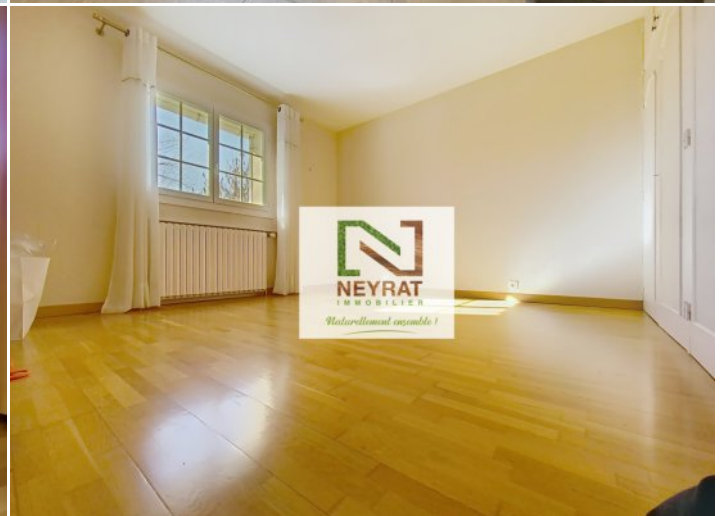
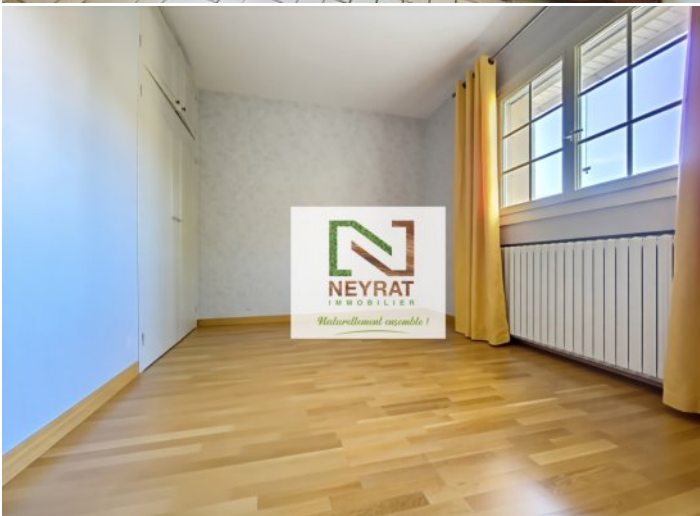
Construit en : **1972**

Toiture : **Tuiles**

Vitrage : **Simple et double**

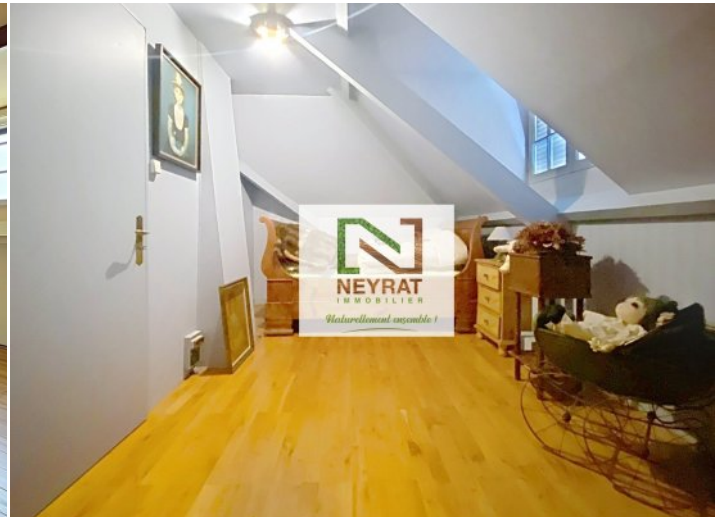
Huisseries : **Bois**

Assainissement : **Tout à l'égout**





Aménagement virtuel à titre illustratif – bien vendu dans son état actuel





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)