

Votre conseiller : Emmanuel TÊTE

Chalon Sur Saône

1, rue de la Grange Frangy  
71100 CHALON SUR SAONE

✉ e.tete@neyrat-immobilier.fr

☎ 03.85.48.87.53

☎ 06.20.57.14.06

🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –  
**MAISON SUR SOUS SOL**

170 m<sup>2</sup> env.

**CHAMPFORGEUIL**

**316 000 €**



**REFERENCE**

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.

**CLASSE ENERGIE 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**

📶 Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s  
Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

**CARACTERISTIQUES**



**Surface de 170 m<sup>2</sup>**



**Séjour de 59 m<sup>2</sup>**



**Terrain de 1670 m<sup>2</sup>**



**6 pièces**



**4 chambres**



**1 salle**



**1 terrasse**



**2 stationnements**

## SURFACES PRINCIPALES

Dépendances :	<b>64 m<sup>2</sup> environ</b>
Terrasse :	<b>25 m<sup>2</sup> environ</b>

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	<b>8.3 m<sup>2</sup></b>
Salon séjour :	<b>58.5 m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>18.4 m<sup>2</sup></b>
Cellier :	<b>3.8 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>16 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>11.1 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains :	<b>7.8 m<sup>2</sup></b>
Wc avec lave mains :	<b>1.3 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>7.2 m<sup>2</sup></b>
Mezzanine :	<b>11.5 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>8.3 m<sup>2</sup> (utile : 14 m<sup>2</sup>)</b>
Chambre 4 :	<b>16 m<sup>2</sup> (utile : 26 m<sup>2</sup>)</b>
Cabinet de toilette :	<b>1.6 m<sup>2</sup></b>
Grenier :	<b>utile : 6.4 m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>utile : 128.3 m<sup>2</sup></b>
Cave :	<b>utile : 11.6 m<sup>2</sup></b>
2ème maison	
Cuisine :	<b>15.6 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>16.4 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>12.6 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>12.5 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>7.2 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>6</b>
Chambres :	<b>4 dont 2 au rez-de-chaussée</b>
Cuisine :	<b>EQUIPEE ET AMENAGEE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/GAZ ET BOIS</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Chaudière gaz</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Alarme :	<b>Oui</b>
Greniers :	<b>1</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>1 800 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafraîchissement</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

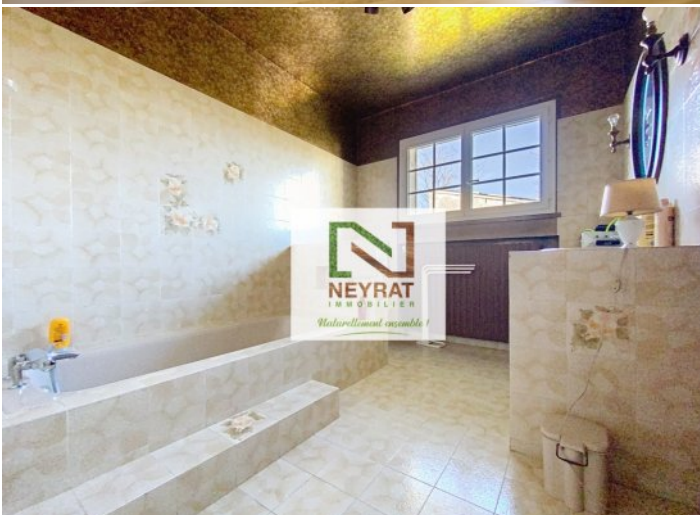
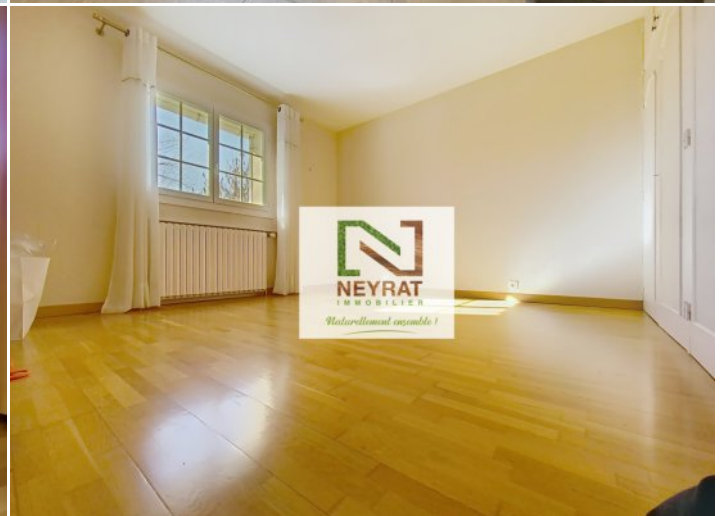
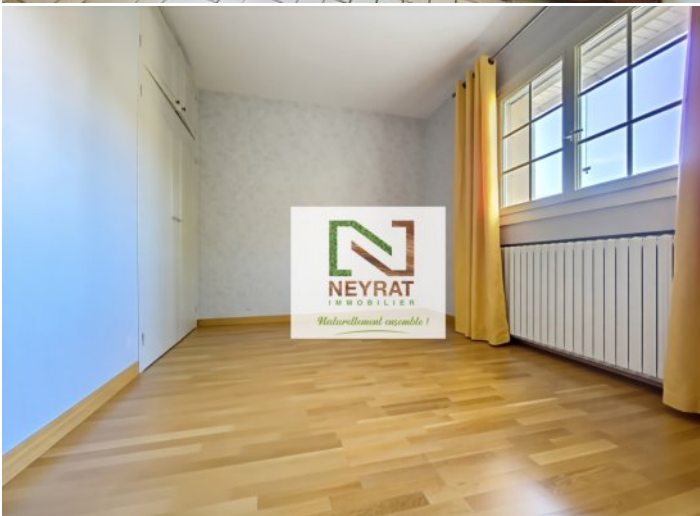
Honoraires à charge :	<b>de l'acquéreur 5.26 % TTC</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :	
• Proche bus	
• Proche collège	
• Proche école primaire	

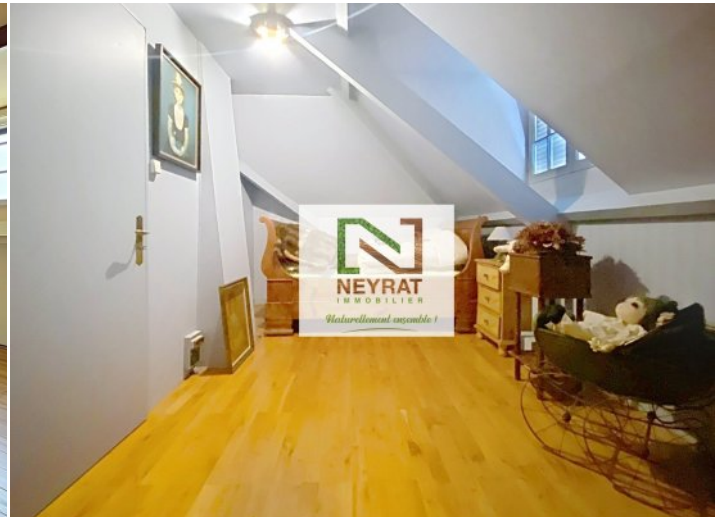
## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	<b>Bourgeoise</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Construit en :	<b>1972</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Vitrage :	<b>Simple et double</b>
Huisseries :	<b>Bois</b>
Caves :	<b>1</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>





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)