



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

Maison de plain pied avec garages et terrain.

162 m² env.

ST GERMAIN DU BOIS

160 000 €

Référence

Référence : **17274**

Description

Rare chez Neyrat !!!
 A 2mn du centre bourg de St Germain du bois, village de 2000 âmes, chef lieu de canton où il fait bon vivre, associations locales,...
 Proche de tous commerces et services, cabinet médical 100m, collège, piscine, écomusée, étangs,...
 Chalon à 30mn, Louhans 15mn, Lons le Saunier 30mn, Dijon 1h, Lyon 1h30 à 1h45,
 Sorties autoroute A6 et A39 à 25mn,
 Au calme et dans ce village très prisé, cette ancienne ferme bressane restaurée avec goût saura combler ses acquéreurs, refaite en 2020 et plus récemment également,
 Maison soignée et entretenue, habitable de suite, très grandes pièces, avec terrasse avant, grand jardin, véranda arrière, garages et dépendances,
 Cadre verdoyant pour cette maison avec ses arbres, haies, endroit dédié au repos, avec proximité de tout à 2mn à pied,
 Maison comprenant:
 Au rez de chaussée: 1 séjour, 1 cuisine équipée de qualité, 1 couloir, 1 chambre avec dressing, 1 wc, 1 salle d'eau, 1 chambre d'amis, 1 immense véranda très lumineuse avec cuisine équipée et cellier, vue sur le parc arboré, 1 cave, 1 wc, 1 couloir, 1 buanderie,
 A l'étage: 1 hall, 1 chambre, 1 salle d'eau, 1 wc, 1 grenier avec grand potentiel,
 1 dépendance en 2 parties (grand garage et grand atelier), 1 chalet bois avec bucher, 1 puits,
 Assainissement: tout à l'égout séparatif,
 Vmc double flux,

Classe énergie et classe climat

Consommation énergétique	Emission de gaz à effet de serre
D 199 kWhEP/m2.an	E 46 kgeq CO2/m2.an

DPE ANCIENNE VERSION

Connexion internet

 DSL : de 20 à 100 Mbit/s
 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

Caractéristiques

- | | |
|--|---|
|  Surface de 162 m² |  Séjour de 30 m² |
|  Terrain de 2368 m² |  6 pièces |
|  3 chambres |  2 salles |
|  2 terrasses |  2 stationnements |

Surfaces principales

Utile :	153 m ² environ
Jardin :	2368 m ² environ
Dépendances :	84 m ² environ
Véranda :	33 m ² environ

Surfaces détaillées

Sejour :	29.8 m ²
Cuisine équipée :	25.3 m ²
Chambre 1 :	16.5 m ² (utile : 1.6 m ²)
Couloir :	3.3 m ²
Wc :	0.9 m ²
Salle d'eau :	4.4 m ²
Veranda :	32.8 m ²
Cave :	utile : 5 m ²
Wc avec lave mains :	2 m ²
Couloir :	3.6 m ²
Buanderie :	utile : 4.4 m ²
Chambre 2 :	16.8 m ²
Hall/bureau :	8.4 m ²
Chambre 3 :	13.1 m ²
Salle d'eau :	3.1 m ²
Wc avec lave mains :	2 m ²
Grenier :	utile : 58 m ²
Garage :	utile : 66 m ²
Dependance :	utile : 18 m ²

Aménagements intérieurs

Pièces :	6
Chambres :	3 dont 2 au rez-de-chaussée
Dressings :	2
Cuisine :	EQUIPEE ET AMENAGEE
Salles d'eau :	2
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	CENTRAL/GAZ ET BOIS
Cheminée :	Oui
Année de rénovation :	2020
Caves :	1
Greniers :	2

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	840 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

Informations financières

Prix de vente :	160 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur

Environnement / emplacement

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

Aménagements extérieurs

Style de construction :	Ancien
Construction :	Maison traditionnelle
Toiture :	Tuiles
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Simple et double
Huisseries :	Bois
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