

Votre conseiller : **Nathalie FOLLEAT**

**Chagny**

10 Rue de la République

71150 CHAGNY

n.folleat@neyrat-immobilier.fr

Tél : 03.85.87.13.14

Tél : 06.24.49.42.49

www.neyrat-immobilier.fr



## A VENDRE

### Maison de plain pied

### 110 m<sup>2</sup> env.

## CHAUDENAY

### 255 000 €

### Référence

Référence : **17348**

### Description

Exclusivité !!

À Chaudenay, venez découvrir cette charmante maison de plain-pied, offrant un cadre de vie calme et soigné. Parfaitement entretenue au fil du temps, elle saura vous séduire dès la première visite. Elle comprend une cuisine à moderniser, un salon-séjour avec insert bois ouvrant sur une terrasse carrelée, deux chambres avec placards, une salle de bains ainsi qu'un toilette indépendant. L'étage propose une agréable mezzanine, un bureau et une chambre supplémentaire. Côté annexes, vous profiterez d'un garage, d'un grenier et d'un appentis, idéals pour répondre à tous vos besoins de rangement. À l'extérieur, un terrain clos de 1088 m<sup>2</sup> superbement entretenu vous attend, agrémenté d'une belle piscine creusée parfaitement intégrée à la terrasse. Un espace rêvé pour partager des moments de détente en famille ou entre amis. Caractéristiques techniques : huisseries en PVC double vitrage, équipées de moustiquaires et volets roulants électriques. Toiture et façade sont en parfait état. Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques à inertie, complétés par un insert bois pour un confort optimal. Un adoucisseur d'eau vient parfaire l'ensemble.

À visiter sans tarder !

NEYRAT Immobilier – Nathalie FOLLEAT – 06 24 49 42 49

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1805 à 2441 euros (année 2023).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

### Classe énergie et classe climat

**E** 306 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** 9 kgeq CO2/m2.an

### Connexion internet

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

### Caractéristiques

 <b>Surface de 110 m<sup>2</sup></b>	 <b>Terrain de 1088 m<sup>2</sup></b>
 <b>5 pièces</b>	 <b>4 chambres</b>
 <b>1 salle</b>	 <b>1 terrasse</b>
 <b>Piscine</b>	 <b>1 stationnement</b>

## Surfaces détaillées

Entree :	<b>4.2 m<sup>2</sup></b>
Salon séjour :	<b>27 m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>9.8 m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>7.2 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains :	<b>6 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>9.6 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>11.4 m<sup>2</sup></b>
Placard :	<b>1 m<sup>2</sup></b>
Mezzanine :	<b>8.7 m<sup>2</sup></b>
Bureau :	<b>12.8 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>11.9 m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>utile : 17 m<sup>2</sup></b>
Grenier :	<b>utile : 17 m<sup>2</sup></b>

## Aménagements intérieurs

Pièces :	<b>5</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/BOIS + ELECTRICITE</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Cumulus électrique</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>
Greniers :	<b>1</b>

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>1 163 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafraîchissement</b>
<b>Informations financières</b>	
Prix de vente :	<b>255 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Charges mensuelles :	<b>166,67 €/mois</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## Environnement / emplacement

Proche de :  
- Proche école primaire

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	<b>Maison individuelle</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Exposition :	<b>Est-ouest</b>
Construit en :	<b>1976</b>
Toiture :	<b>Tuiles mécaniques</b>
Couverture :	<b>Tuile mécanique</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</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)