



**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  
 contemporaine  
 d'architecte**  
 190 m<sup>2</sup> env.  
**BEAUNE**

**1 155 000 €**



## REFERENCE

Référence : **17418**

## DESCRIPTION

Au cœur de l'adresse la plus confidentielle et prisée de la Montagne de Beaune, découvrez cette propriété d'exception où l'architecture dialogue avec la nature. Nichée dans un environnement sécurisé et préservé, cette villa d'architecte de 2017 redéfinit les codes du luxe discret.

Une Architecture en Lévitiation Érigée sur un parc paysager de près de 3 200 m<sup>2</sup>, cette résidence développe 190 m<sup>2</sup> de plain-pied, conçus autour d'une philosophie : l'effacement des frontières entre l'intérieur et l'extérieur. Son architecture en U, véritable signature visuelle, enlace un patio central sublime, où le bassin de nage devient le point de convergence des regards.

Espaces de Réception et Lumière La vaste pièce de réception, baignée de lumière traversante grâce à d'immenses baies vitrées en triple vitrage, offre une continuité parfaite avec les terrasses et le jardin. La cuisine dinatoire, aux lignes épurées et équipements haut de gamme, s'intègre harmonieusement à cet espace de convivialité.

Intimité et Sérénité L'espace nuit, feutré et élégant, propose une Master Suite complète avec dressing et salle de bains privative. Deux autres chambres spacieuses, véritables havres de paix, s'ouvrent directement sur la piscine. Un salon de musique et un bureau, donnant sur un second patio intimiste, offrent des lieux de création ou de télétravail inspirants.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**B** **85** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** **2** 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



Ascenseur



Surface de 190 m<sup>2</sup>



Séjour de 56.03 m<sup>2</sup>



Terrain de 3196 m<sup>2</sup>



6 pièces



3 chambres



2 salles



1 terrasse



Piscine



6 stationnements

## SURFACES PRINCIPALES

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| Utile :    | <b>90.4 m<sup>2</sup> environ</b> |
| Jardin :   | <b>3196 m<sup>2</sup> environ</b> |
| Terrasse : | <b>30 m<sup>2</sup> environ</b>   |

## SURFACES DETAILLEES

|                  |                                   |
|------------------|-----------------------------------|
| Sejour :         | <b>56 m<sup>2</sup></b>           |
| Bureau :         | <b>13.6 m<sup>2</sup></b>         |
| Chambre 1 :      | <b>14.6 m<sup>2</sup></b>         |
| Salle de bains : | <b>5.5 m<sup>2</sup></b>          |
| Dressing :       | <b>3.3 m<sup>2</sup></b>          |
| Entree :         | <b>33.4 m<sup>2</sup></b>         |
| Salon :          | <b>20 m<sup>2</sup></b>           |
| Chambre 2 :      | <b>15.5 m<sup>2</sup></b>         |
| Chambre 3 :      | <b>19.1 m<sup>2</sup></b>         |
| Salle d'eau :    | <b>7.2 m<sup>2</sup></b>          |
| Wc :             | <b>1.8 m<sup>2</sup></b>          |
| Preau :          | <b>utile : 20.4 m<sup>2</sup></b> |
| Patio :          | <b>utile : 40 m<sup>2</sup></b>   |
| Terrasse :       | <b>utile : 30 m<sup>2</sup></b>   |

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Pièces :                      | <b>6</b>                                 |
| Chambres :                    | <b>3 dont 3 au rez-de-chaussée</b>       |
| Cuisine :                     | <b>EQUIPEE ET AMENAGEE</b>               |
| Salles de bains :             | <b>1</b>                                 |
| Salles d'eau :                | <b>1</b>                                 |
| Principal revêtement de sol : | <b>Carrelage</b>                         |
| Chauffage :                   | <b>INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR</b>        |
| Eau chaude :                  | <b>INDIVIDUEL/Ballon thermodynamique</b> |
| Eau froide :                  | <b>INDIVIDUEL</b>                        |
| Alarme :                      | <b>Oui</b>                               |
| Vidéosurveillance :           | <b>Oui</b>                               |

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Taxe foncière :     | <b>4 000 €/an</b>    |
| Travaux à prévoir : | <b>Aucun travaux</b> |

## INFORMATIONS FINANCIERES

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Prix de vente :       | <b>1 155 000 €</b>                            |
| Honoraires à charge : | <b>du vendeur</b>                             |
| Statut :              | <b>Non soumis au statut de la copropriété</b> |

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

- Proche de :
- Proche centre-ville
  - Proche école primaire
  - Proche sortie autoroute

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Toiture :        | <b>Terrasse</b>       |
| Vitrage :        | <b>Triple</b>         |
| Huisseries :     | <b>Aluminium</b>      |
| Caves :          | <b>1</b>              |
| Interphone :     | <b>Oui</b>            |
| Assainissement : | <b>Fosse septique</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)