



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 avec terrain,
67 m² env.

SIMARD

135 000 €

Référence

Référence : **17451**

Description

🏡 **EXCLUSIVITÉ NEYRAT** : Charme et Sérénité à Simard
 Le compromis idéal entre campagne et proximité ! Située dans un hameau paisible, à seulement 2 minutes du bourg de Simard et 10 minutes de Louhans, découvrez cette petite maison parfaitement entretenue. Un véritable havre de paix, idéal pour un premier achat, une personne seule ou de jeunes retraités.

🏠 **Un Intérieur Fonctionnel & Évolutif**
 Cette maison de plain-pied offre un agencement optimisé :

Espace de vie : Une cuisine lumineuse ouvrant sur un salon-séjour convivial.

Côté nuit : Une chambre confortable, complétée par une terrasse couverte pour profiter des beaux jours.

Pratique : Une buanderie, un dégagement et une salle d'eau avec WC.

Potentiel : À l'étage, un grenier aménageable avec une deuxième chambre déjà commencée, offrant une belle perspective d'agrandissement.

🛠 **Équipements & Confort Technique**
 Profitez d'une maison économe et aux normes :

Chauffage : Pompe à chaleur Air/Eau (confort et économies d'énergie).

Isolation : Huisseries en double vitrage sur l'ensemble du bien.


Assainissement : Microstation récente (conformité assurée).

Classe énergie et classe climat









Consommation énergétique	Emission de gaz à effet de serre
E 254 kWhEP/m2.an	F 59 kgeq CO2/m2.an

DPE ANCIENNE VERSION

Connexion internet

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

Caractéristiques

 Surface de 67 m²	 Séjour de 20 m²
 Terrain de 981 m²	 3 pièces
 1 chambre	 1 salle
 1 terrasse	 1 stationnement

Surfaces principales

Utile :	126 m ² environ
Jardin :	981 m ² environ
Dépendances :	93 m ² environ
Véranda :	18 m ² environ

Surfaces détaillées

Terrasse couverte :	utile : 18 m ²
Cuisine :	24.3 m ²
Salon séjour :	19.1 m ²
Dégagement :	utile : 7.9 m ²
Buanderie :	utile : 1.4 m ²
Salle d'eau avec wc :	6.3 m ²
Chambre 1 :	17 m ²
Dépendance :	utile : 40 m ²
Debarras :	utile : 11.3 m ²
Debarras :	utile : 14.4 m ²
Grenier :	utile : 33 m ²

Aménagements intérieurs

Pièces :	3
Chambres :	1 dont 1 au rez-de-chaussée
Cuisine :	SIMPLE
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Ballon
Greniers :	1

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	479 €/an
Travaux à prévoir :	Rafrâichissement

Informations financières

Prix de vente :	135 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

Environnement / emplacement

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

Aménagements extérieurs

Style de construction :	Ancien
Construction :	Maison traditionnelle
Toiture :	Tuiles
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Micro-station







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