



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

Appartement T4 (2 chambres) (Etage 3)

70 m²

LOUHANS

66 000 €

Référence

Référence : **17473**

Description

Exclusivité NEYRAT !!!
 Proximité des commerces, du centre ville historique, à 50m de la voie verte,
 Entrée d'autoroute A39 Le miroir et Beaurepaire en Bresse,
 Copropriété très calme et très bien entretenue,
 Clientèle habitante très respectueuse des lieux,
 Cadre très agréable dans un écrin de verdure pour cet appartement très lumineux,
 Appartement à rafraichir, étage 3 sans ascenseur (3 demi paliers),
 Appartement T4 comprenant: 1 entrée avec 1 placard mural, 1 wc, 1 cuisine, 1 balcon, 1 salon séjour en continuité (ou chambre 3 éventuellement), 1 dégagement coin nuit avec 1 placard mural, 1 salle d'eau, 2 chambres dont 1 avec 1 placard mural,
 1 cave privative,
 Rafraichissements à prévoir, simple vitrage,
 Chauffage collectif gaz de ville avec répartiteurs sur les radiateurs dans l'appartement,
 Dans les charges trimestrielles de 475€, le chauffage est inclus,
 Idéal investisseur (rentabilité: environ 7/8% minimum net),
 loyer possible en général 620€ selon qualité travaux réalisés,
 Taxe foncière: 651€ en 2025,
 Primo accédant, jeune couple ou célibataire, ...
 A saisir rapidement !

Classe énergie et classe climat

E 258 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

D 44 kgeq CO2/m2.an

Caractéristiques



3ème étage



Séjour de 26.4 m²



3 chambres



1 balcon



Surface de 70 m²



4 pièces



1 salle



1 stationnement

Surfaces principales

Utile : **3.4 m² environ**

Balcon : **2 m² environ**

Surfaces détaillées

Entree : **3.9 m² (utile : 1.8 m²)**

Cuisine : **8.2 m²**

Salon séjour : **26.4 m²**

Couloir : **3.8 m² (utile : 0.5 m²)**

Wc : **1.8 m²**

Salle de bains : **4.4 m²**

Chambre 1 : **12.2 m²**

Chambre 2 : **9.3 m² (utile : 1.2 m²)**

Aménagements intérieurs

Dressings : **1**

Cuisine : **SIMPLE**

Salles de bains : **1**

Principal revêtement de sol : **Carrelage**

Chauffage : **COLLECTIF/GAZ**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/Ballon**

Caves : **1**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **650 €/an**

Dernière AG : **01/04/2025**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

Informations financières

Prix de vente : **66 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Charges mensuelles : **158,33 €/mois**

Copropriété

Statut : **Soumis au statut de la copropriété**

Copropriété de : **32 lots**

Charges courantes : **1 900 €/an en moyenne**

Procédure en cours : **Non**

Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche centre commercial
- Proche centre-ville
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche hôpital
- Proche sortie autoroute

Aménagements extérieurs

Construit en : **1965**

Vitrage : **Simple**

Huisseries : **Bois**

Interphone : **Oui**

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