



**Votre conseiller : John GUIGUE**  
**Chalon Sur Saône**  
 1, rue de la Grange Frangy  
 71100 CHALON SUR SAONE  
 j.guigue@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 03.85.48.87.53  
 Tél : 06 81 53 23 67  
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE**  
**TYPE 3**  
**75.58 m<sup>2</sup>**

**CHALON SUR SAONE**  
**Centre Ville**

**95 000 €**

## Référence

Référence : **17525**

## Description

TYPE 3 - 75,58 m<sup>2</sup> - Centre-ville - 95 000 €

Situé en centre-ville, cet appartement de 75,58 m<sup>2</sup> actuellement loué offre un agencement fonctionnel et lumineux, idéal pour un premier achat ou un investissement. L'espace de vie principal, généreux (44,82 m<sup>2</sup>), bénéficie d'une belle luminosité grâce à de larges ouvertures : salon et salle à manger se répondent pour créer un vaste volume convivial, propice aux moments partagés comme à la détente quotidienne.

Le bien comprend deux chambres confortables (12,49 m<sup>2</sup> et 11,75 m<sup>2</sup>), bien orientées et suffisamment isolées pour préserver l'intimité. La salle d'eau dotée des WC (6,52 m<sup>2</sup>) présente un plan optimisé, favorisant une circulation fluide entre les pièces. L'état intérieur est en bon état.

L'immeuble est équipé d'un ascenseur facilitant l'accès, ainsi que d'un interphone et d'un digicode pour plus de confort et de sécurité. Le chauffage et la production d'eau chaude sont gérés de façon individuelle (électrique pour le chauffage, ballon pour l'eau chaude), tandis que l'eau froide est collective.

L'environnement immédiat est particulièrement attractif : à proximité d'un collège, d'une école primaire, d'un lycée, l'emplacement favorise la vie de famille et présente un vrai potentiel locatif. Le revenu locatif mensuel indiqué est de 630 € hors charges, ce qui peut convenir aux investisseurs cherchant un produit au cœur de la ville avec une forte rentabilité.


## Classe énergie et classe climat

**D** 238 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** 7 kgeq CO2/m2.an

## Connexion internet

 Fibre : plus de 1 Gbit/s  
 DSL : de 2 à 10 Mbit/s

## Caractéristiques



**1er étage**



**Ascenseur**



**Surface de 75.58 m<sup>2</sup>**



**3 pièces**



**2 chambres**



**1 salle**

## Surfaces détaillées

Salon séjour :	<b>44.8 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec wc :	<b>6.5 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>12.5 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>11.8 m<sup>2</sup></b>

## Aménagements intérieurs

Salles d'eau :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/ELECTRIQUE</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Ballon</b>
Eau froide :	<b>COLLECTIF</b>

## Informations financières

Prix de vente :	<b>95 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Charges mensuelles :	<b>87,63 €/mois</b>

## Copropriété

Statut :	<b>Soumis au statut de la copropriété</b>
Copropriété de :	<b>16 lots</b>
Charges courantes :	<b>1 051,63 €/an en moyenne</b>
Procédure en cours :	<b>Non</b>

## Environnement / emplacement

Proche de :  
- Proche collège  
- Proche école primaire  
- Proche lycée  
- Proche université

## Aménagements extérieurs

Interphone :	<b>Oui</b>
Digicode :	<b>Oui</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)