



Votre conseiller : Nathalie BAUDOT
Saint Jean de Losne Agence Odile PERRIN
1 rue Monge
21170 ST JEAN DE LOSNE
n.baudot@neyrat-immobilier.fr
Tél : 03 80 77 92 25
Tél : 06.46.13.85.38
www.neyrat-immobilier.fr

**EXCLUSIVITE NEYRAT !****Référence**Référence : **17832****Description**

NEYRAT IMMOBILIER vous propose à la vente une maison contemporaine de plain-pied, confort, luminosité et agencement optimisé à 5 mn de l'autoroute, 5 mn de la gare.

Construite en 2016, cette maison offre un cadre de vie fonctionnel et lumineux. L'entrée s'ouvre sur une pièce de vie où une cuisine ouverte se fond naturellement dans le séjour, créant un espace convivial et baigné de lumière propice aux moments de famille ou à la réception d'amis. Les grandes ouvertures laissent entrer une lumière douce qui souligne la clarté et la qualité des volumes.

Le logement dispose de trois chambres, chacune offrant un espace paisible pour se reposer ou aménager un bureau. La salle de bain complète l'ensemble avec des prestations contemporaines. Un cellier situé à proximité de la cuisine apporte un confort pratique au quotidien en facilitant le rangement et l'organisation.

Côté dépendances, la maison bénéficie d'un garage attenant, ainsi que d'un second garage aménagé comprenant une salle d'eau avec douche et WC et une pièce supplémentaire, idéale pour créer un espace de loisirs ou un studio. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur, garantissant une performance énergétique maîtrisée, chauffe eau thermodynamique, menuiserie PVC, moustiquaire, micro station.

Proche des commodités et bien agencée, cette maison allie confort, fonctionnalité et luminosité.

Classe énergie et classe climat**A** 60 kWhEP/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

A 1 kgeq CO₂/m².an**Caractéristiques**

	Surface de 144 m²		Terrain de 3012 m²
	5 pièces		3 chambres
	2 salles		1 terrasse
	2 stationnements		

Surfaces détaillées

Séjour avec cuisine ouverte :	70 m²
Cellier :	12.6 m²
Salle de bains :	9.4 m²
Wc :	1.6 m²
Chambre 1 :	13.3 m²
Chambre 2 :	13.5 m²
Chambre avec salle d'eau :	19 m²
Couloir :	4 m²
Garage :	27.7 m²
Garage :	25.7 m²
Salle de douche :	2.6 m²
Buanderie :	5.2 m²

Aménagements intérieurs

Dressings :	2
Cuisine :	CUISINE OUVERTE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Ballon thermodynamique
Année de rénovation :	2016

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	1 103 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux
Informations financières	
Prix de vente :	334 500 € hors honoraires
Prix de vente :	352 250 € honoraires inclus
Honoraires à charge :	de l'acquéreur 4.30 % TTC
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

Environnement / emplacement

- Proche de :
- Proche commerces
 - Proche école primaire
 - Proche gare
 - Proche sortie autoroute

Aménagements extérieurs

Style de construction :	Contemporain
Construit en :	2016
Toiture :	Tuiles mécaniques
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Fosse septique





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