



Votre conseiller : **Céline GENTE**  
**Beaune**  
56 rue de Lorraine  
21200 BEAUNE  
c.gente@neyrat-immobilier.fr  
Tél : 09.74.19.96.07  
Tél : 07.81.72.32.22  
wwwNEYRAT-immobilier.fr



## A VENDRE

**Longère**  
**300 m<sup>2</sup> env.**

**BEAUNE**

**550 000 €**

### Référence

Référence : **17833**

### Description

À 15 minutes de Beaune, longère bourguignonne en très bon état général, offrant un fort potentiel d'exploitation.

Possibilité de créer jusqu'à 4 grands logements :

- Logement principal de 220 m<sup>2</sup>
- Logement secondaire et indépendant de 80 m<sup>2</sup>
- 210 m<sup>2</sup> de combles isolés avec réseaux et ouvertures en place, permettant la création de 2 logements supplémentaires
- En complément, 96 m<sup>2</sup> de locaux pratiques et communs (buanderie, chaufferie, cave...)

DPE performant : pompe à chaleur, climatisation réversible, poêle Tulikivi et isolation récente permettant une maîtrise des coûts énergétiques.

Terrain clos et paysager de 4 556 m<sup>2</sup>, avec étang privé, deux vérandas, terrasse abritée, cour pavée, dépendances, serres, double auvent véhicules, four à pain... Environnement calme et sans vis-à-vis.

À proximité immédiate, la possibilité d'acquérir deux terrains à bâtir non viabilisés — l'un de 1 600 m<sup>2</sup> et l'autre de 2 600 m<sup>2</sup> dont 1 000 m<sup>2</sup> en zone non constructible — constitue un atout supplémentaire pour un projet d'extension, de développement ou de valorisation

Idéal pour investisseurs, activités touristiques, grande famille ou projet de vie en pleine nature.

Bien rare en Bourgogne, à découvrir rapidement !

### Classe énergie et classe climat

**C** 128 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 4 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### Caractéristiques

	<b>Surface de 300 m<sup>2</sup></b>		<b>Séjour de 41 m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrain de 4556 m<sup>2</sup></b>		<b>9 pièces</b>
	<b>4 chambres</b>		<b>3 salles</b>

## Surfaces principales

Utile : **357 m<sup>2</sup> environ**

Dépendances : **225 m<sup>2</sup> environ**

Véranda : **54 m<sup>2</sup> environ**

Terrasse : **20 m<sup>2</sup> environ**

## Surfaces détaillées

Entree : **10 m<sup>2</sup>**

Wc avec lave mains : **2.4 m<sup>2</sup>**

Chambre 1 : **11 m<sup>2</sup>**

Cuisine equipée : **40 m<sup>2</sup>**

Séjour double : **41 m<sup>2</sup>**

Veranda : **23.2 m<sup>2</sup>**

Veranda : **utile : 31 m<sup>2</sup>**

Terrasse : **utile : 20.3 m<sup>2</sup>**

Mezzanine : **33 m<sup>2</sup>**

Chambre 2 : **33 m<sup>2</sup>**

Chambre 3 : **12 m<sup>2</sup>**

Salle de douche : **12 m<sup>2</sup>**

Entree : **9 m<sup>2</sup>**

Pièce : **11 m<sup>2</sup>**

Pièce : **26 m<sup>2</sup>**

Pièce : **31 m<sup>2</sup>**

Salle d'eau avec wc : **5 m<sup>2</sup>**

Combles aménageables : **utile : 210 m<sup>2</sup>**

Buanderie : **utile : 27 m<sup>2</sup>**

Chaufferie : **utile : 10 m<sup>2</sup>**

Pièce : **utile : 36 m<sup>2</sup>**

Cave : **utile : 23 m<sup>2</sup>**

## Aménagements intérieurs

Cuisine : **EQUIPÉE ET AMÉNAGÉE**

Salles d'eau : **3**

Chauffage : **INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR**

Cheminée : **Oui**

Climatisation : **Oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/**

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **800 €/an**

## Informations financières

Prix de vente : **550 000 €**

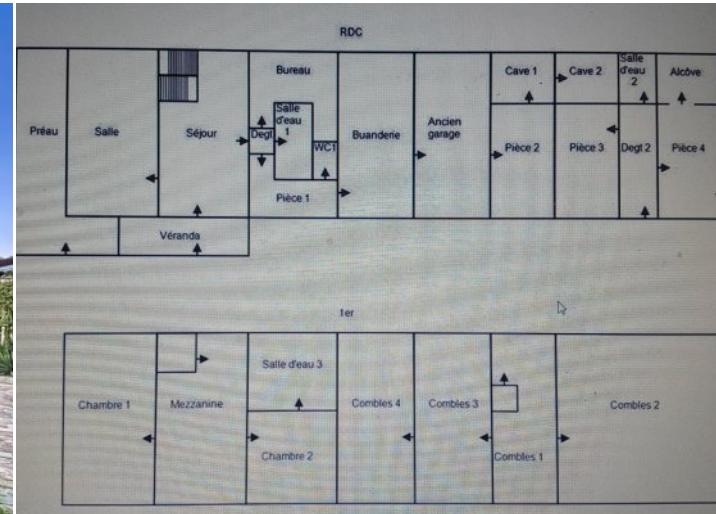
Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

## Aménagements extérieurs

Assainissement : **Puits perdu**









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)