



**Votre conseiller : Rachel MILLET**  
**Sennecey Le Grand**  
 49 Avenue Du 4 Septembre 1944  
 71240 SENNECEY LE GRAND  
 ✉ r.millet@neyrat-immobilier.fr  
 ☎ 03.85.87.72.75  
 ☎ 06.81.88.92.50  
 🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –  
**Propriété avec vaste  
 jardin, étang et  
 dépendances**  
 300 m<sup>2</sup> env.

**BEAUNE**

**495 000 €**



## REFERENCE

Référence : **17833**

## DESCRIPTION

Une propriété rare au cœur de la Bourgogne, à quelques minutes de Beaune

Dans un secteur recherché de Bourgogne, cette remarquable propriété offre ce qui devient aujourd'hui particulièrement rare : un cadre de vie préservé, de vastes espaces, une parfaite intimité et un potentiel de développement exceptionnel, à seulement quelques minutes de Beaune et de ses prestigieux vignobles.

Implantée au cœur d'un parc paysager de plus de 4 500 m<sup>2</sup>, cette propriété séduit immédiatement par son caractère, son élégance discrète et la qualité de son entretien. À l'abri des regards, dans un environnement paisible et verdoyant, elle permet de profiter pleinement de la douceur de vivre bourguignonne tout en restant proche des commodités et des grands axes.

La résidence principale développe environ 220 m<sup>2</sup> habitables et offre des volumes généreux baignés de lumière. Une seconde habitation indépendante et attenante de 80 m<sup>2</sup> complète l'ensemble et constitue un espace idéal pour recevoir famille et amis ou développer une activité locative de qualité.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**B** **109** 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

## CONNEXION INTERNET

📶 Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s  
 Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

## CARACTERISTIQUES



**Surface de 300 m<sup>2</sup>**



**Séjour de 41 m<sup>2</sup>**



**Terrain de 4556 m<sup>2</sup>**



**9 pièces**



**4 chambres**



**3 salles**



**2 terrasses**



**5 stationnements**

## SURFACES PRINCIPALES

Utile :	<b>357 m<sup>2</sup> environ</b>
Dépendances :	<b>225 m<sup>2</sup> environ</b>
Véranda :	<b>54 m<sup>2</sup> environ</b>
Terrasse :	<b>20 m<sup>2</sup> environ</b>

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	<b>10 m<sup>2</sup></b>
Wc avec lave mains :	<b>2.4 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>11 m<sup>2</sup></b>
Cuisine équipée :	<b>40 m<sup>2</sup></b>
Séjour double :	<b>41 m<sup>2</sup></b>
Veranda :	<b>23.2 m<sup>2</sup></b>
Veranda :	<b>utile : 31 m<sup>2</sup></b>
Terrasse :	<b>utile : 20.3 m<sup>2</sup></b>
Mezzanine :	<b>33 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>33 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>12 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>12 m<sup>2</sup></b>
Entree :	<b>9 m<sup>2</sup></b>
Piece :	<b>11 m<sup>2</sup></b>
Piece :	<b>26 m<sup>2</sup></b>
Piece :	<b>31 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec wc :	<b>5 m<sup>2</sup></b>
Combles aménageables :	<b>utile : 210 m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>utile : 27 m<sup>2</sup></b>
Chaufferie :	<b>utile : 10 m<sup>2</sup></b>
Piece :	<b>utile : 36 m<sup>2</sup></b>
Cave :	<b>utile : 23 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>9</b>
Chambres :	<b>4 dont 1 au rez-de-chaussée</b>
Dressings :	<b>1</b>
Cuisine :	<b>EQUIPEE ET AMENAGEE</b>
Salles d'eau :	<b>3</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>
Climatisation :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>800 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafraîchissement</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>495 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

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

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC / bois</b>
Assainissement :	<b>Puits perdu</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)