



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
 www.neyrat-immobilier.fr



A VENDRE
MAISON SPACIEUSE
264 m² env.

BEAUNE

632 000 €

Référence

Référence : **17914**

Description

À quelques minutes à pied du cœur historique de Beaune, au sein d'un environnement privilégié à proximité des établissements scolaires, cette maison de charme aux volumes exceptionnels offre un cadre de vie rare et recherché. Implantée sur un magnifique terrain clos et arboré de plus de 1 000 m², elle conjugue authenticité, espace et potentiel, permettant d'imaginer une résidence haut de gamme parfaitement adaptée aux exigences contemporaines.

Un rez-de-chaussée lumineux et élégant
 Dès l'entrée, le sol en pierre de Comblanchien et le somptueux escalier en bois donnent le ton : celui d'une maison de caractère.
 Le vaste séjour de 45 m², sublimé par une cheminée, s'ouvre harmonieusement sur un jardin d'hiver baigné de lumière. Une cuisine, trois chambres, une salle de bain et un WC séparé complètent ce niveau.

Un étage dédié à l'espace et à la modularité
 Un spacieux palier dessert sept chambres mansardées, dont cinq dotées de rangements intégrés et d'un point d'eau, permettant d'envisager un aménagement sur mesure : suites, bureaux, ...
 Une salle d'eau et un WC indépendant complètent l'étage.

Potentiel supplémentaire : combles aménageables
 Les combles chauffés offrent une belle opportunité pour créer un espace supplémentaire : salle de jeux, salle de sport ou home cinéma.

Prestations extérieures


Classe énergie et classe climat

D 176 kWhEP/m2.an








dont émissions de gaz à effet de serre

D 38 kgeq CO2/m2.an

Connexion internet

 DSL : de 2 à 10 Mbit/s
 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

Caractéristiques

	Surface de 264 m²		Terrain de 1064 m²
	15 pièces		10 chambres
	2 salles		1 terrasse
	3 stationnements		

Surfaces détaillées

Entree :	15 m ²
Degagement :	2.2 m ²
Wc :	1.2 m ²
Cuisine :	19.3 m ²
Salon :	45 m ²
Degagement :	5.7 m ²
Placard :	1.8 m ²
Chambre 1 :	11.8 m ²
Chambre 2 :	11.4 m ²
Salle de bains :	6.2 m ²
Chambre 3 :	12.2 m ²
Degagement :	18.5 m ²
Salle de douche :	2.7 m ²
Wc :	1 m ²
Chambre 4 :	12.4 m ²
Chambre avec point d'eau :	13.7 m ²
Chambre avec point d'eau :	10.4 m ²
Chambre avec point d'eau :	10.2 m ²
Chambre avec point d'eau :	12 m ²
Chambre avec point d'eau :	12.1 m ²
Chambre 5 :	9 m ²
Degagement :	5.5 m ²
Piece :	7.7 m ²
Piece :	7.6 m ²
Chambre 6 :	9.8 m ²

Aménagements intérieurs

Pièces :	15
Chambres :	10 dont 3 au rez-de-chaussée
Cuisine :	AMENAGEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ ET BOIS
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	2 997 €/an
-----------------	------------

Informations financières

Prix de vente :	632 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

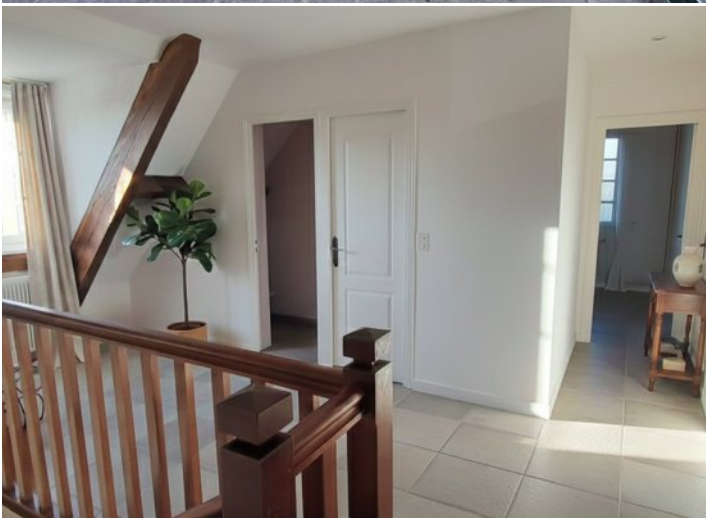
Environnement / emplacement

- Proche de :
- Proche centre-ville
 - Proche collège
 - Proche commerces
 - Proche école primaire
 - Proche hôpital
 - Proche lycée

Aménagements extérieurs

Construit en :	1970
Vitrage :	Simple
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