



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 MAISON SPACIEUSE 264 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D** 38 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### Connexion internet

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

### Caractéristiques

	Surface de 264 m <sup>2</sup>		Terrain de 1064 m <sup>2</sup>
	15 pièces		10 chambres
	2 salles		1 terrasse
	3 stationnements		

## Surfaces détaillées

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

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>2 997 €/an</b>
Prix de vente :	<b>632 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## Environnement / emplacement

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

## Aménagements extérieurs

Construit en :	<b>1970</b>
Vitrage :	<b>Simple</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

## Aménagements intérieurs

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