



**Votre conseiller : Fabrice OUDOT**  
**Louhans**  
 116 Grande Rue  
 71500 LOUHANS  
 ✉ f.oudot@neyrat-immobilier.fr  
 ☎ 03.85.74.04.15  
 ☎ 06.85.52.40.82  
 🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –  
**Immeuble avec 3  
 appartements et  
 terrain**  
 254 m<sup>2</sup> env.  
**BRANGES**

**120 000 €**



**REFERENCE**

Référence : **17962**


**DESCRIPTION**


**IDEAL INVESTISSEUR !!!**  
 Rentabilité 13.75% !!! (quand tout est loué, 1 logement libre à ce jour),  
 A 3mn du centre bourg de Branges,  
 A 5/7mn du centre historique de Louhans,  
 Immeuble ou bâtiment à usage d'habitation comprenant:  
**PARTIE EST:**  
 Rez de chaussée:  
 1 logement (libre à ce jour) comprenant: 1 cuisine, 1 salle à manger, 2 chambres, 1 salle de bain et toilette, 1 débarras, 1 garage,  
 A l'étage:  
 1 logement comprenant: 1 cuisine, 1 salle à manger, 3 chambres, 1 salle de bain, 1 wc,  
**PARTIE OUEST:**  
 Rez de chaussée:  
 5 pièces, 1 débarras, 3 garages,  
 A l'étage:  
 1 logement comprenant: 1 cuisine, 1 salle à manger, 2 chambres, 1 salle de bain, 1 wc,  
 Dépendances, possibilité de faire un 4ème logement !!!  
 Le tout sur terrain clos arboré de 2 096m<sup>2</sup>.  
 3 logements dont 2 sont loués, et 2 garages en sus loués également,  
 Gros travaux de rafraichissement à prévoir à terme,  
 Chauffage gaz de ville en individuel,


**CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT**


**F 334** kWhEp/m<sup>2</sup>.an  
 dont émissions de gaz à effet de serre  
**E 69** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an


**CARACTERISTIQUES**


- 

**Surface de 254 m<sup>2</sup>**
- 

**9 pièces**
- 

**6 chambres**
- 

**2 balcons**
- 

**2 terrasses**
- 

**5 stationnements**

## SURFACES DETAILLEES

T3 :	<b>71 m<sup>2</sup></b>
T4 :	<b>100 m<sup>2</sup></b>
T3 :	<b>83 m<sup>2</sup></b>
Dependance	

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	<b>SIMPLE</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/GAZ</b>
3 appartements dont 2 loués et 5 garages,	

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>1 600 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Gros travaux</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>120 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

- Proche de :
- Proche centre commercial
  - Proche centre-ville
  - Proche commerces
  - Proche école primaire
  - Proche sortie autoroute

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Assainissement :	<b>Fosse septique</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)