



Votre conseiller : Nathalie BERTHAULT
Beaune
56 rue de Lorraine
21200 BEAUNE
n.berthault@neyrat-immobilier.fr
Tél : 09.74.19.96.07
Tél : 06.70.61.44.18
wwwNEYRAT-immobilier.fr



A VENDRE

Maison de village et dépendances

185 m² env.

MAGNIEN

239 000 €

Référence

Référence : **17968**

Description

Au cœur d'un hameau paisible, cette ancienne ferme en pierres offre un bel ensemble habitable et des dépendances, le tout sur un terrain de 4 319 m² composé d'une cour fermée à l'avant, jardin et verger à l'arrière. Charme de l'ancien associé à des éléments techniques récents.

La maison d'habitation comprend une entrée fonctionnelle qui distribue un vaste séjour-salon équipé d'un insert bois, poutres apparentes.

Une véranda accessible depuis le séjour, prolonge l'espace de vie et crée une transition agréable vers l'extérieur.

Une cuisine aménagée et équipée, une pièce annexe, actuellement utilisée comme chambre, complète le rez-de-chaussée. La maison dispose aussi d'une salle d'eau et d'un WC séparé.

À l'étage, la distribution privilégie de beaux volumes : trois chambres spacieuses et un bureau. WC.

Une cave voûtée accessible de l'extérieur complète les prestations, idéale pour le stockage ou la conservation.

Dépendances attenantes dont une grande grange avec porte motorisée. À l'arrière se trouvent des soues et une ancienne chambre à four et une grange non attenante sur le terrain.

Le système de chauffage est mixte (chaudière fioul et géothermie) avec ballon tampon ; des panneaux solaires posés en 2014 génèrent des revenus via la revente d'électricité.

L'assainissement est assuré par une fosse toutes eaux avec épandage réalisé en 2010.

Classe énergie et classe climat

D 246 kWhEP/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

B 8 kgeq CO₂/m².an

Connexion internet

DSL : de 6 à 25 Mbit/s
DSL : de 20 à 100 Mbit/s

Caractéristiques

	Surface de 185 m ²		Séjour de 38 m ²
	Terrain de 4015 m ²		6 pièces
	4 chambres		2 salles

Surfaces principales

Utile :	155 m² environ
Dépendances :	300 m² environ
Véranda :	13.7 m² environ

Aménagements intérieurs

Pièces :	6
Chambres :	4 dont 1 au rez-de-chaussée
Cuisine :	EQUIPÉE ET AMENAGÉE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	CENTRAL/GEOTHERMIE
Cheminée :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Ballon
Eau froide :	INDIVIDUEL
Caves :	1
Greniers :	2

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	712 €/an
-----------------	-----------------

Informations financières

Prix de vente :	239 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

Environnement / emplacement

Proche de :	
- Proche école primaire	





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