



Votre conseiller : Nicolas PACOT  
Saint Martin En Bresse  
1bis rue du Bourg  
71620 ST MARTIN EN BRESSE  
n.pacot@neyrat-immobilier.fr  
Tél : 03.85.41.60.50  
Tél : 06.22.89.22.83  
wwwNEYRAT-immobilier.fr



## A VENDRE maison 2 chambres et dépendances 115 m<sup>2</sup> env.

ST MARTIN EN BRESSE

125 000 €

### Référence

Référence : **18009**

### Description

Neyrat Immobilier St Martin en Bresse — Nicolas PACOT vous propose :

A 15 minutes de Chalon-sur-Saône, entre Allériot et Saint-Martin-en-Bresse, découvrez cette ancienne fermette de 115 m<sup>2</sup> habitables nichée sur une parcelle de 2 000 m<sup>2</sup> à Montcoy. Le bien, actuellement en cours de rénovation, offre un bel équilibre entre volumes traditionnels et confort modernisé, avec environ 100 m<sup>2</sup> de dépendances fermées.

L'habitation s'ouvre sur une entrée desservant la chaufferie et mène à un salon/séjour aux volumes accueillants, idéal pour aménager un espace de vie convivial. Vous trouverez une cuisine attenante, deux chambres, une salle de bains et un WC séparé. Plusieurs greniers complètent l'ensemble et permettent des possibilités d'aménagement supplémentaires. Côté dépendances, le dossier inclut notamment deux granges d'environ 30 m<sup>2</sup> chacune ainsi que deux garages, offrant de nombreuses solutions de stockage ou d'atelier.

Le confort est assuré par un chauffage central au fioul, complété par un insert bouilleur qui prend le relais de la chaudière pour une montée en température économique. Les huisseries ont été remplacées par du double vitrage PVC équipées de volets roulants, participant à la maîtrise des nuisances sonores et thermiques. Des travaux importants ont déjà été réalisés : isolation des murs et du grenier, rénovation partielle de la toiture sur un pan, remise à neuf du tableau électrique et rénovation des sols, ce qui rend la maison habitable immédiatement.

### Classe énergie et classe climat

Consommation énergétique	Emission de gaz à effet de serre
<b>D</b> 229 kWhEP/m <sup>2</sup> .an	<b>F</b> 68 kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an

DPE ANCIENNE VERSION

### Connexion internet

DSL : de 0,5 à 4 Mbit/s  
4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

### Caractéristiques

Surface de 115 m <sup>2</sup>	Terrain de 1922 m <sup>2</sup>
4 pièces	2 chambres
1 salle	5 stationnements

## Surfaces détaillées

Dependance :	<b>utile : 100 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>14.2 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>16 m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>18 m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>12 m<sup>2</sup></b>
Entree :	<b>14 m<sup>2</sup></b>
Salon séjour :	<b>32 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.7 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains :	<b>3.7 m<sup>2</sup></b>
Cellier :	<b>2.8 m<sup>2</sup></b>

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>446 €/an</b>
-----------------	-----------------

## Informations financières

Prix de vente :	<b>125 000 €</b>
-----------------	------------------

Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
-----------------------	-------------------

Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>
----------	---

## Aménagements extérieurs

Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>
------------------	-----------------------

## Aménagements intérieurs

Salles de bains :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>CENTRAL/FUEL + BOIS</b>
Greniers :	<b>3</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)