



Votre conseiller : Sophie ESCANDE

Beaune

56 rue de Lorraine

21200 BEAUNE

✉ s.escande@neyrat-immobilier.fr

☎ 09.74.19.96.07

☎ 06.82.03.02.25

🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –
**ENSEMBLE DE 2
HABITATIONS SUR
1115 M2 DE TERRAIN**

128 m² env.

BEAUNE

327 000 €



REFERENCE

Référence : **18127**

DESCRIPTION

Situé dans un secteur calme et résidentiel, cet ensemble immobilier se compose de deux habitations indépendantes sur un terrain commun clos et arboré d'environ 1 115 m², avec accès commun et stationnements multiples.

La maison principale (env. 90 m², sur sous-sol total) Actuellement loué pour 800 € / mois hors charges pour la maison principale jusqu'au 29 Novembre 2027 comprend un séjour lumineux, une cuisine indépendante, 2 chambres, une salle de bain avec WC et une terrasse. Sous-sol avec garage, cave et espace annexe. Équipement technique fiable : double vitrage PVC, isolation, chaudière fioul entretenue, toiture en bon état.

Le second logement indépendant (env. 45 m²), issu d'une transformation, offre un séjour avec cuisine ouverte, une chambre et une salle d'eau avec WC. Menuiseries récentes et chauffage électrique individuel. Travaux de rafraîchissement légers à prévoir (façade, volets).

Les deux logements sont raccordés aux mêmes compteurs, impliquant une vente en bloc.

🏠 Opportunité idéale pour investisseur

Possibilité d'optimisation : location meublée, saisonnière ou multi-locative pour la maison annexe

Fort potentiel de valorisation après rafraîchissement

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

E 313 kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

C 12 kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET

📶 Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s
Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES



Surface de 128 m²



Séjour de 35 m²



Terrain de 1115 m²



6 pièces



3 chambres



2 salles



1 terrasse



4 stationnements

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	102 m² environ
Terrasse :	12 m² environ

SURFACES DETAILLEES

1ere maison	
Entree :	7.1 m²
Cuisine avec coin repas :	11.2 m²
Salon sejour :	33.7 m²
Couloir :	2.9 m²
Chambre 1 :	11.4 m²
Chambre 2 :	13 m²
Salle de bains avec wc :	6.7 m²
Local technique :	utile : 30 m²
Cave :	utile : 30 m²
Cave :	utile : 30 m²
Terrasse couverte :	utile : 12 m²
2ème maison	
Salon sejour :	25.9 m²
Chambre 1 :	9.8 m²
Salle de douche + wc :	5.8 m²

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	6
Chambres :	3 dont 3 au rez-de-chaussée
Dressings :	1
Cuisine :	EQUIPEE ET AMENAGEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	MIXTE/FUEL + ELECTRICITE
Cheminée :	Oui
Eau froide :	INDIVIDUEL

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 765 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	327 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :	
• Proche centre commercial	
• Proche centre-ville	
• Proche collège	
• Proche commerces	
• Proche école primaire	
• Proche gare	

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Vitrage :	Double
Huissieries :	PVC / bois
Caves :	1
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