



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



## A VENDRE

**Maison de plain pied avec garage et terrain.**

**134 m<sup>2</sup> env.**

**CONDAL**

**189 000 €**

### Référence

Référence : **18177**

### Description

Rare à la vente chez Neyrat !!!  
 Proche du département de l'Ain,  
 Proximité de Varennes St Sauveur, Cuiseaux et St Amour,  
 Autoroute A39 à 5mn (sortie Le Miroir),  
 Dans un agréable village touristique et dynamique, avec commerces et services,  
 Différentes associations pour tous les âges,  
 Très agréable et spacieuse maison de plain pied comprenant:  
 Au rez de chaussée: 1 entrée, 1 cuisine équipée donnant sur salon séjour avec cheminée, 1 dégagement, 1 wc, 1 salle de bain, 2 chambres, 1 placard, 1 chaufferie, 1 réserve, 1 escalier,  
 A l'étage 1: 1 mezzanine, 1 dégagement, 1 wc, 2 chambres, 1 grenier,  
 1 terrasse couverte, 1 grand garage double, 1 atelier, 1 local technique pour piscine,  
 1 piscine Desjoyaux (liner à revoir),  
 Le tout sur terrain de 2 520m<sup>2</sup>, arboré avec joli verger,  
 Assainissement: tout à l'égout,  
 Des rafraîchissements à prévoir pour remettre ce bien au goût du jour,  
 Environnement très agréable et très calme à 2mn du centre du village, où vous pourrez tout faire à pied ou à vélo.  
 Ce bien rare à la vente s'aura ravir les amateurs de nature, de verdure, rendant paisible les lieux,  
 Idéal pour grandes familles ou familles recomposées, pour retraités ou autres,  
 A saisir rapidement!  
 Ne tardez pas à vous positionner !!!


### Classe énergie et classe climat

**F** 403 kWhEP/m<sup>2</sup>.an










dont émissions de gaz à effet de serre

**E** 53 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### Connexion internet

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

### Caractéristiques

	<b>Surface de 134 m<sup>2</sup></b>		<b>Séjour de 60 m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrain de 2520 m<sup>2</sup></b>		<b>6 pièces</b>
	<b>4 chambres</b>		<b>1 salle</b>
	<b>1 terrasse</b>		<b>Piscine</b>
	<b>1 stationnement</b>		

## Surfaces principales

Utile :	75 m <sup>2</sup> environ
Jardin :	2520 m <sup>2</sup> environ
Dépendances :	50 m <sup>2</sup> environ
Terrasse :	31 m <sup>2</sup> environ

## Surfaces détaillées

Dependance :	utile : 9 m <sup>2</sup>
Salon séjour :	59 m <sup>2</sup>
Dégagement :	utile : 5.1 m <sup>2</sup>
Wc avec lave mains :	2.4 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	11 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	11 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	10.1 m <sup>2</sup>
Placard :	utile : 3.8 m <sup>2</sup>
Chauderie :	utile : 6.3 m <sup>2</sup>
Réserve :	utile : 8.9 m <sup>2</sup>
Mezzanine :	5 m <sup>2</sup>
Dégagement :	utile : 9.9 m <sup>2</sup>
Wc :	2.4 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	17.8 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	15.4 m <sup>2</sup>
Grenier :	utile : 6 m <sup>2</sup>
Terrasse :	utile : 31 m <sup>2</sup>
Garage :	utile : 35 m <sup>2</sup>
Atelier :	utile : 7.7 m <sup>2</sup>
Local technique :	utile : 7 m <sup>2</sup>

## Aménagements intérieurs

Pièces :	6
Chambres :	4 dont 2 au rez-de-chaussée
Cuisine :	AMENAGEE
Salles de bains :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	CENTRAL/BOIS/FUEL
Cheminée :	Oui
Greniers :	1

## Impôts / taxes / travaux

Travaux à prévoir :	Gros travaux
---------------------	--------------

## Informations financières

Prix de vente :	189 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## Environnement / emplacement

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

## Aménagements extérieurs

Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
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](http://www.neyrat-immobilier.fr)