



**Votre conseiller : John GUIGUE**  
**Chalon Sur Saône**  
 1, rue de la Grange Frangy  
 71100 CHALON SUR SAONE  
 j.guigue@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 03.85.48.87.53  
 Tél : 06 81 53 23 67  
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE  
 MAISON  
 349.31 m<sup>2</sup> env.**

**CHATENOY LE ROYAL**

**348 000 €**

## Référence

Référence : **18218**

## Description

**PROPRIETE D'EXCEPTION A CHATENY LE ROYAL !!!**

Dans un environnement préservé, sans aucun vis-à-vis, ce corps de ferme entièrement rénové développe environ 350 m<sup>2</sup> habitables, implanté sur un terrain clos de 1 355 m<sup>2</sup>, pensé comme un véritable lieu de vie confidentiel.

Dès l'entrée, les volumes impressionnent.

La pièce de réception de 112 m<sup>2</sup>, baignée de lumière par ses immenses baies vitrées, accueille une cuisine entièrement équipée, élégante et fonctionnelle, avec un accès discret à une cave à vin par trappe, détail rare et recherché. L'ensemble offre une atmosphère à la fois chaleureuse et contemporaine, idéale pour recevoir.

La maison propose actuellement deux suites, avec une distribution parfaitement maîtrisée :

Au rez-de-chaussée, une suite parentale de 34 m<sup>2</sup> comprenant salle d'eau, WC et grand dressing.

À l'étage, accessible par une mezzanine spectaculaire de 57 m<sup>2</sup> avec un espace bureau, une seconde suite avec salle d'eau, WC et dressing.

Le potentiel d'évolution est réel : la configuration permet la création de deux à trois chambres supplémentaires selon vos besoins, avec quelques aménagements.

Dans le prolongement de la pièce de vie, un espace indépendant en ossature bois de 27 m<sup>2</sup> offre de multiples possibilités d'aménagement : salon secondaire, bureau, chambre, salle de sport ou salle de cinéma.

## Classe énergie et classe climat

**B** 95 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** 10 kgeq CO2/m2.an

## Caractéristiques



**Surface de 349.31 m<sup>2</sup>**



**Terrain de 1335 m<sup>2</sup>**



**6 pièces**



**4 chambres**



**2 salles**



**2 terrasses**



**3 stationnements**

## Surfaces détaillées

Cuisine ouverte sur séjour : **112 m<sup>2</sup>**

Veranda : **27 m<sup>2</sup>**

Degagement : **9.3 m<sup>2</sup>**

Chambre 1 : **33.3 m<sup>2</sup>**

Salle d'eau avec wc : **8.6 m<sup>2</sup>**

Dressing : **9.2 m<sup>2</sup>**

Wc : **2.8 m<sup>2</sup>**

Dressing : **5 m<sup>2</sup>**

Mezzanine : **39.3 m<sup>2</sup>**

Bureau : **12.8 m<sup>2</sup>**

Mezzanine : **22.1 m<sup>2</sup>**

Chambre 2 : **56.9 m<sup>2</sup>**

Salle d'eau : **5.4 m<sup>2</sup>**

Dressing : **5.8 m<sup>2</sup>**

## Aménagements intérieurs

Pièces : **6**

Chambres : **4 dont 3 au rez-de-chaussée**

Dressings : **3**

Cuisine : **CUISINE OUVERTE**

Salles d'eau : **2**

Chauffage : **INDIVIDUEL/GAZ**

Eau chaude : **Ballon thermodynamique/**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Caves : **1**

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **3 200 €/an**

## Informations financières

Prix de vente : **348 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

TF de 5396€ mais attention une partie de la maison a été diviser en deux, la cote part pour la surface que nous commercialisons est estimé à 3200€

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

## Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche école primaire

## Aménagements extérieurs

Huisseries : **Aluminium**

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)