



Votre conseiller : John GUIGUE

Chalon Sur Saône

1, rue de la Grange Frangy

71100 CHALON SUR SAÔNE

j.guigue@neyrat-immobilier.fr

Tél : 03.85.48.87.53

Tél : 06 81 53 23 67

wwwNEYRAT-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 CHATENOY 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**

|  |                                        |  |                                      |
|--|----------------------------------------|--|--------------------------------------|
|  | <b>Surface de 349.31 m<sup>2</sup></b> |  | <b>Terrain de 1335 m<sup>2</sup></b> |
|  | <b>6 pièces</b>                        |  | <b>4 chambres</b>                    |
|  | <b>2 salles</b>                        |  | <b>2 terrasses</b>                   |
|  |                                        |  | <b>3 stationnements</b>              |

## Surfaces détaillées

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Cuisine ouverte sur séjour : | <b>112 m<sup>2</sup></b>  |
| Veranda :                    | <b>27 m<sup>2</sup></b>   |
| Degagement :                 | <b>9.3 m<sup>2</sup></b>  |
| Chambre 1 :                  | <b>33.3 m<sup>2</sup></b> |
| Salle d'eau avec wc :        | <b>8.6 m<sup>2</sup></b>  |
| Dressing :                   | <b>9.2 m<sup>2</sup></b>  |
| Wc :                         | <b>2.8 m<sup>2</sup></b>  |
| Dressing :                   | <b>5 m<sup>2</sup></b>    |
| Mezzanine :                  | <b>39.3 m<sup>2</sup></b> |
| Bureau :                     | <b>12.8 m<sup>2</sup></b> |
| Mezzanine :                  | <b>22.1 m<sup>2</sup></b> |
| Chambre 2 :                  | <b>56.9 m<sup>2</sup></b> |
| Salle d'eau :                | <b>5.4 m<sup>2</sup></b>  |
| Dressing :                   | <b>5.8 m<sup>2</sup></b>  |

## Impôts / taxes / travaux

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Taxe foncière : | <b>3 200 €/an</b> |
|-----------------|-------------------|

## Informations financières

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Prix de vente : | <b>348 000 €</b> |
|-----------------|------------------|

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

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

## Environnement / emplacement

|             |  |
|-------------|--|
| Proche de : |  |
|-------------|--|

- Proche école primaire

## Aménagements extérieurs

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Huisseries : | <b>Aluminium</b> |
|--------------|------------------|

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

## Aménagements intérieurs

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| Pièces :       | <b>6</b>                           |
| Chambres :     | <b>4 dont 3 au rez-de-chaussée</b> |
| Dressings :    | <b>3</b>                           |
| Cuisine :      | <b>CUISINE OUVERTE</b>             |
| Salles d'eau : | <b>2</b>                           |
| Chauffage :    | <b>INDIVIDUEL/GAZ</b>              |
| Eau chaude :   | <b>Ballon thermodynamique/</b>     |
| Eau froide :   | <b>INDIVIDUEL</b>                  |
| Caves :        | <b>1</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)