



Votre conseiller : Sophie ESCANDE
Beaune
56 rue de Lorraine
21200 BEAUNE
s.escande@neyrat-immobilier.fr
Tél : 09.74.19.96.07
Tél : 06.82.03.02.25
wwwNEYRAT-immobilier.fr



A VENDRE

Ensemble Immobilier d'exception et de caractère

155 m²

BEAUNE

545 000 €

Référence

Référence : **18254**

Description

Situé au cœur d'une impasse prisée de Beaune, dans une résidence de caractère du début du XXe siècle réalisée par Monsieur Fondet, cet ensemble immobilier rare conjugue prestige architectural, volumes généreux et fort potentiel d'usage mixte.

L'appartement principal développe une surface habitable d'environ 115 m². Il se compose de trois chambres dont l'une faisant office de dressing, d'un double salon-séjour lumineux, d'une cuisine entièrement équipée refaite à neuf en 2023, d'une salle de bain rénovée, de grands espaces de rangement, des dégagements fonctionnels et de WC séparés. L'ensemble offre une distribution fluide et un confort moderne, tout en conservant le charme de l'ancien.

En complément, une dépendance indépendante de 40 m² sur deux niveaux, entièrement aménagée, constitue un véritable atout. Elle comprend un salon, une chambre, et bénéficie de sa propre terrasse. Parfaitement adaptée à un usage locatif de courte durée, à un T2 indépendant, ou à une activité professionnelle, elle permet de générer un revenu complémentaire immédiat ou d'accueillir famille et invités en toute autonomie.

L'extérieur n'est pas en reste : jardin privatif, grande terrasse, espace permettant le stationnement de deux véhicules, ainsi qu'un atelier, une cave et un grenier complètent cet ensemble aux prestations rares.

Quartier huppé et recherché de Beaune, environnement calme, résidentiel et élégant.

Classe énergie et classe climat

D 199 kWhEP/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

D 43 kgeq CO₂/m².an

Connexion internet

Fibre : plus de 1 Gbit/s
DSL : de 6 à 25 Mbit/s

Caractéristiques

1er étage

Surface de 155 m²

7 pièces

4 chambres

2 salles

1 terrasse

Surfaces principales

Utile : **50.6 m² environ**

Surfaces détaillées

Degagement : **14 m²**

Salon : **19.5 m²**

Salle a manger : **19 m²**

Chambre 1 : **18.3 m²**

Chambre 2 : **12.6 m²**

Chambre 3 : **9.4 m²**

Salle de bains : **6.7 m²**

Wc : **1.4 m²**

Cuisine : **12.4 m²**

Dependance : **40 m²**

Cave : **utile : 12.6 m²**

Atelier : **utile : 26 m²**

Grenier : **utile : 12 m²**

Aménagements intérieurs

Dressings : **1**

Cuisine : **EQUIPEE ET AMENAGEE**

Salles d'eau : **2**

Principal revêtement de sol : **Parquet**

Chauffage : **INDIVIDUEL/GAZ**

Cheminée : **Oui**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/GAZ**

Eau froide : **INDIVIDUEL**

Année de rénovation : **2010**

Caves : **1**

Greniers : **1**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 778 €/an**

Dernière AG : **22/05/2025**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

Informations financières

Prix de vente : **545 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Charges mensuelles : **133,33 €/mois**

Copropriété

Statut : **Soumis au statut de la copropriété**

Copropriété de : **6 lots**

Charges courantes : **1 600 €/an en moyenne**

Procédure en cours : **Non**

Environnement / emplacement

Proche de :

- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche lycée
- Proche université

Aménagements extérieurs

Construit en : **1900**

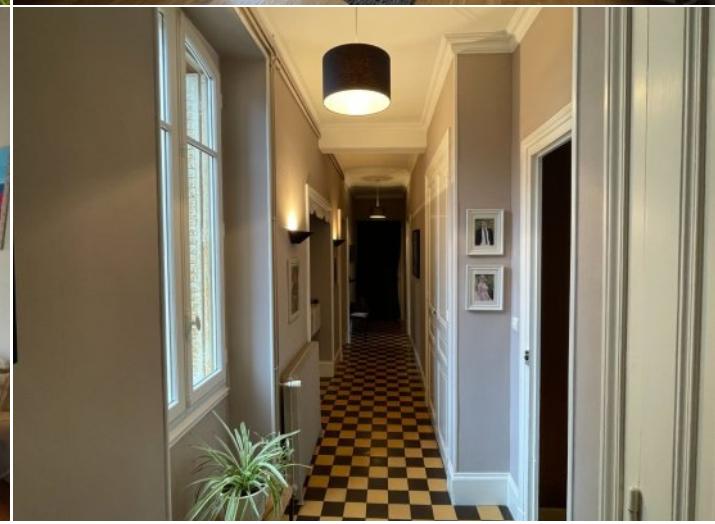
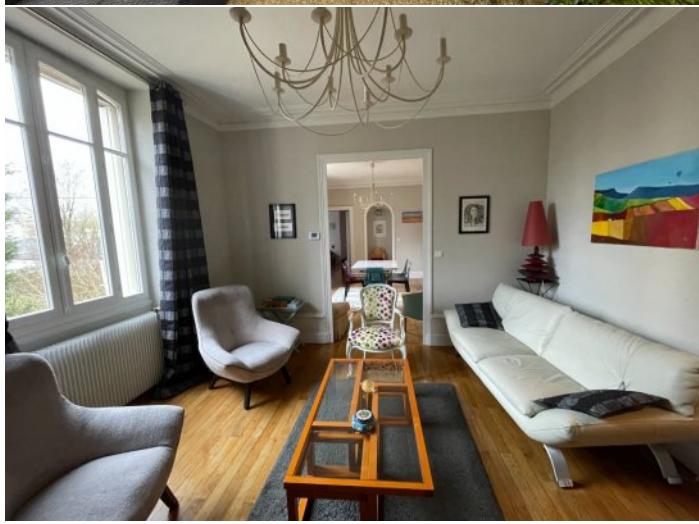
Vitrage : **Double**

Huisseries : **Bois**

Interphone : **Oui**

Digicode : **Oui**

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