



**Votre conseiller : Sophie ESCANDE**  
**Beaune**  
 56 rue de Lorraine  
 21200 BEAUNE  
[s.escande@neyrat-immobilier.fr](mailto:s.escande@neyrat-immobilier.fr)  
 Tél : 09.74.19.96.07  
 Tél : 06.82.03.02.25  
[www.neyrat-immobilier.fr](http://www.neyrat-immobilier.fr)



**A VENDRE**  
**Ensemble Immobilier d'exception et de caractère**  
**155 m<sup>2</sup>**

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



**7 pièces**



**2 salles**



**Surface de 155 m<sup>2</sup>**



**4 chambres**



**1 terrasse**

## Surfaces principales

Utile : 50.6 m<sup>2</sup> environ

## Surfaces détaillées

Dégagement : 14 m<sup>2</sup>

Salon : 19.5 m<sup>2</sup>

Salle a manger : 19 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 18.3 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 12.6 m<sup>2</sup>

Chambre 3 : 9.4 m<sup>2</sup>

Salle de bains : 6.7 m<sup>2</sup>

Wc : 1.4 m<sup>2</sup>

Cuisine : 12.4 m<sup>2</sup>

Dependance : 40 m<sup>2</sup>

Cave : utile : 12.6 m<sup>2</sup>

Atelier : utile : 26 m<sup>2</sup>

Grenier : utile : 12 m<sup>2</sup>

## 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](http://www.neyrat-immobilier.fr)