



Votre conseiller : Sophie RAGEOT
Saint Martin En Bresse
 1bis rue du Bourg
 71620 ST MARTIN EN BRESSE
 s.rageot@neyrat-immobilier.fr
 Tél : 03.85.41.60.50
 Tél : 06 41 10 18 77
 www.neyrat-immobilier.fr



A VENDRE
MAISON
128.05 m² env.

GUERFAND

179 000 €

Référence

Référence : **18279**

Description

Vous cherchez le compromis parfait entre le charme de la campagne et le confort moderne ? Cette maison de village mitoyenne de 128 m², rénovée avec soin, n'attend plus que vos valises pour commencer sa nouvelle histoire.

Un intérieur 'prêt à vivre' et chaleureux
 L'intérieur a été entièrement repensé pour la vie de famille. La cuisine ouverte sur le séjour crée un espace de vie spacieux, idéal pour vos moments de partage.

- Le coin nuit est parfaitement agencé pour l'intimité de chacun : 4 chambres au total et un espace bureau, idéal pour le télétravail.

- Côté pratique : une salle de bains avec douche, une buanderie dédiée et un accès menant directement au jardin depuis la pièce de vie.

Un extérieur généreux de 2 365 m² entièrement clos
 - Détente & Loisirs : Piscine hors-sol, bassin d'agrément, serre pour les amoureux du potager et même un authentique four à pain à restaurer pour vos futures soirées conviviales.

- Dépendances : une remise, un petit hangar, un espace bûcher de 30 m², un appentis et une pergola. De quoi stocker, bricoler ou créer l'atelier de vos rêves.

Note : La façade arrière, restée à l'état brut, vous permettra de finaliser l'esthétique extérieure selon vos propres goûts.

Performance et Économies : Un DPE classé C (Excellente isolation et gestion de l'énergie)

- Énergie verte : panneaux photovoltaïques (2020) et chauffe-eau thermodynamique.

Classe énergie et classe climat

C 127 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

A 4 kgeq CO2/m2.an

Connexion internet

 Fibre : plus de 1 Gbit/s

Caractéristiques

	Surface de 128.05 m²		Séjour de 38.1 m²
	Terrain de 2365 m²		6 pièces
	4 chambres		1 salle
	Piscine		1 stationnement

Surfaces détaillées

Pièce de vie avec cuisine ouverte : **38.1 m²**

Dégagement : **5.2 m²**

Chambre 1 : **16.9 m²**

Chambre 2 : **16 m²**

Dégagement : **11.3 m²**

Chambre 3 : **12.1 m²**

Chambre 4 : **12.9 m²**

Dégagement : **4.8 m²**

Salle de bains : **6.2 m²**

Dégagement : **0.8 m²**

Wc : **1.9 m²**

Buanderie : **4.1 m²**

Aménagements intérieurs

Cuisine : **AMENAGEE**

Salles de bains : **1**

Chauffage : **INDIVIDUEL/BOIS + ELECTRICITE**

Cheminée : **Oui**

Eau chaude : **Ballon thermodynamique/**

Année de rénovation : **2018**

Caves : **1**

Greniers : **1**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **922 €/an**

Informations financières

Prix de vente : **179 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

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

Aménagements extérieurs

Toiture : **Tuiles mécaniques**

Huisseries : **PVC / bois**

Assainissement : **Micro-station**



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