



Votre conseiller : Fabrice OUDOT
Louhans
 116 Grande Rue
 71500 LOUHANS
 f.oudot@neyrat-immobilier.fr
 Tél : 03.85.74.04.15
 Tél : 06.85.52.40.82
 www.neyrat-immobilier.fr



A VENDRE

Maison de plain pied avec garage et terrain.

113 m² env.

SIMARD

255 000 €

Référence

Référence : **18290**

Description

Rare sur le marché, Neyrat !!!
 A 800m du cœur du village, à proximité de commerces et services,
 Proche de St Germain du bois,
 Sur l'axe Louhans / Chalon,
 Autoroutes A39 et A6 à moins de 30mn,
 1 joli chemin en cailloux avec bordurettes de part et d'autre vous amène à cette maison de 2022 toute finie intérieur comme extérieur, très lumineuse et réalisée avec goût, se compose:
 1 hall d'entrée ouvert sur pièce principale, avec cuisine ouverte et équipée (plaque, hotte inclinable, four ventilé, lave vaisselles, micro ondes), séparée par un bar, 1 chambre avec dressing (12.5m2+5.5m2), 1 seconde chambre 1 couloir, 1 wc suspendu, 1 salle d'eau équipée avec sèche serviette programmable, double vasque et miroir éclairé,
 1 garage isolé et carrelé, avec porte sectionnelle électrique, 1 buanderie avec accès sur la cour arrière isolée et carrelée aussi,
 1 grande terrasse avant couverte et carrelée de 31m2 avec spots intégrés, idem sur le tour de la maison,
 Le tout sur terrain clos et arboré de 2 419m2, clôture rigide avec soubassements béton et portail coulissant en aluminium télécommandé et interphone,
 Indépendamment un garage jardin avec port sectionnelle, isolé au plafond, point d'eau présent, et évacuation toilette prévu, idéalement pensé pour une future piscine, spa,...
 Une grande cour arrière pur stationner aisément,
 Assainissement: Tout à l'égout,

Classe énergie et classe climat

B 70 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

A 2 kgeq CO2/m2.an

Caractéristiques



Surface de 113 m²



Terrain de 2419 m²



2 chambres



1 terrasse



Séjour de 67 m²



3 pièces



1 salle



2 stationnements

Surfaces principales

Utile :	43 m² environ
Jardin :	2419 m² environ
Dépendances :	43 m² environ
Terrasse :	31 m² environ

Surfaces détaillées

Pièce de vie avec cuisine ouverte :	54 m²
Cuisine équipée :	12.6 m²
Chambre avec dressing :	18 m²
Couloir :	4.5 m²
Chambre 2 :	12 m² (utile : 1.4 m²)
Salle d'eau :	9.5 m²
Wc :	2 m²
Garage :	utile : 17.5 m²
Buanderie :	utile : 7.5 m²
Garage :	utile : 17.5 m²
Terrasse couverte :	utile : 31 m²

Aménagements intérieurs

Pièces :	3
Chambres :	2 dont 2 au rez-de-chaussée
Dressings :	2
Cuisine :	EQUIPEE ET AMENAGEE
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Ballon thermodynamique
Eau froide :	INDIVIDUEL

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	996 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

Informations financières

Prix de vente :	255 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

Environnement / emplacement

Proche de :
- Proche centre commercial
- Proche centre-ville
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche ZA – ZI

Aménagements extérieurs

Style de construction :	Contemporain
Construction :	Maison traditionnelle
Construit en :	2022
Toiture :	Tuiles
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Interphone :	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