



**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 m<sup>2</sup> 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 (12.5m<sup>2</sup>+5.5m<sup>2</sup>), 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 31m<sup>2</sup> avec spots intégrés, idem sur le tour de la maison,  
 Le tout sur terrain clos et arboré de 2 419m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 2 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

### Caractéristiques

	<b>Surface de 113 m<sup>2</sup></b>		<b>Séjour de 67 m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrain de 2419 m<sup>2</sup></b>		<b>3 pièces</b>
	<b>2 chambres</b>		<b>1 salle</b>
	<b>1 terrasse</b>		<b>2 stationnements</b>

## Surfaces principales

Utile :	<b>43 m<sup>2</sup> environ</b>
Jardin :	<b>2419 m<sup>2</sup> environ</b>
Dépendances :	<b>43 m<sup>2</sup> environ</b>
Terrasse :	<b>31 m<sup>2</sup> environ</b>

## Surfaces détaillées

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

## Aménagements intérieurs

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

## Impôts / taxes / travaux

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

## Informations financières

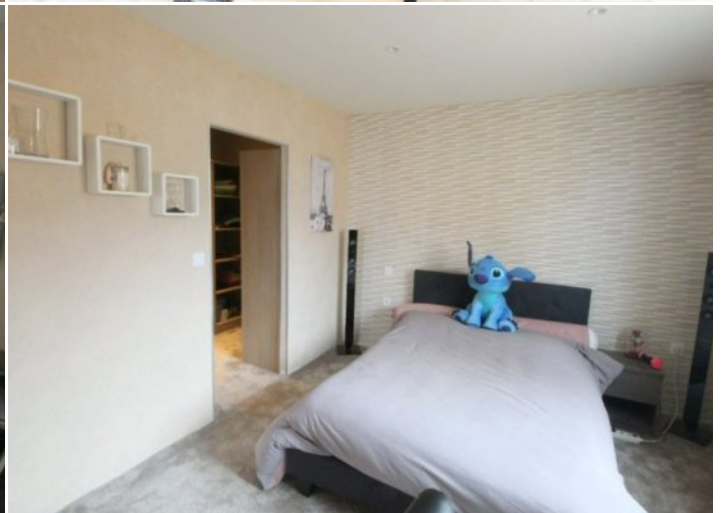
Prix de vente :	<b>255 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## Environnement / emplacement

Proche de :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proche centre commercial</li> <li>- Proche centre-ville</li> <li>- Proche commerces</li> <li>- Proche école primaire</li> <li>- Proche ZA – ZI</li> </ul>
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	<b>Contemporain</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Construit en :	<b>2022</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Couverture :	<b>Tuile</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Interphone :	<b>Oui</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</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)