



**Votre conseiller : Fabrice OUDOT**  
**Louhans**  
 116 Grande Rue  
 71500 LOUHANS  
 ✉ f.oudot@neyrat-immobilier.fr  
 ☎ 03.85.74.04.15  
 ☎ 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 €**



**REFERENCE**

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 bordures 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,  
 Une grande cour arrière pour stationner aisément,  
 Assainissement: Tout à l'égout,

**CLASSE ENERGIE 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

**CARACTERISTIQUES**

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

## 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 DETAILLEES

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>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

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>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

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

## INFORMATIONS FINANCIERES

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

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

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)