



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
FERMETTE
243 m² env.

MERVANS

398 000 €

Référence

Référence : **18343**

Description

Située au calme dans un petit hameau, à seulement 3 minutes du bourg de Mervans et de ses nombreuses commodités, laissez-vous séduire par cette propriété d'exception. Entièrement repensée en 2017, cette bâtisse de 244 m² habitables est un véritable havre de paix où le cachet de l'ancien rencontre le confort contemporain.

✨ Un Intérieur 'Cocon' aux Volumes Généreux
 Dès l'entrée, le ton est donné : une décoration soignée et une lumière traversante qui sublime chaque espace.
 - Pièce de vie magistrale : Un salon de 49 m² avec une hauteur sous plafond vertigineuse, prolongé par un espace repas convivial et une cuisine entièrement équipée avec cellier.
 - Espace Nuit RDC : 3 chambres spacieuses et une suite parentale unique en duplex, disposant d'un grand dressing, d'une salle d'eau 'cosy' et d'un espace nuit.
 - Étage Galerie : Un superbe escalier bois et métal mène à une mezzanine (actuellement salle de jeux) avec vue plongeante sur le séjour, desservant 2 grandes chambres mansardées.
 Le petit + : Une configuration permettant de créer un logement indépendant au rez-de-chaussée pour accueillir vos proches en toute intimité.

🌿 Un Extérieur 'Zen' et des Dépendances Multiples
 Le terrain de 5 715 m² est une invitation à la détente et à la convivialité.
 - Détente : Profitez de deux terrasses en bois au son du clapotis du bassin, ou de la grande véranda de 30 m² pour vos déjeuners en toute saison.

Classe énergie et classe climat

C 100 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

C 14 kgeq CO2/m2.an

Connexion internet

 Fibre : plus de 1 Gbit/s

Caractéristiques



Surface de 243 m²



Séjour de 49.48 m²



Terrain de 5715 m²



8 pièces



6 chambres



2 salles



2 terrasses



1 stationnement

Surfaces principales

Dépendances : **550 m² environ**

Véranda : **30 m² environ**

Surfaces détaillées

Cuisine avec coin repas : **24.7 m²**

Cellier : **6.1 m²**

Suite parentale avec salle d'eau : **28.8 m²**

Salon séjour : **49.5 m²**

Bureau : **15 m²**

Chambre 1 : **19.6 m²**

Chambre 2 : **15.7 m²**

Dégagement : **2.6 m²**

Wc : **1.6 m²**

Salle de douche : **7.8 m²**

Buanderie : **10.4 m²**

Chambre 3 : **16.5 m²**

Mezzanine : **15 m²**

Chambre 4 : **15 m²**

Chambre 5 : **15.4 m²**

Atelier : **utile : 30 m²**

Fournil : **utile : 20.4 m²**

Dépendance : **utile : 360 m²**

Aménagements intérieurs

Pièces : **8**

Chambres : **6 dont 3 au rez-de-chaussée**

Cuisine : **EQUIPEE ET AMENAGEE**

Salles d'eau : **2**

Chauffage : **INDIVIDUEL/GAZ**

Eau chaude : **INDIVIDUEL/GAZ**

Année de rénovation : **2018**

Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 570 €/an**

Informations financières

Prix de vente : **398 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

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

Aménagements extérieurs

Toiture : **Tuiles mécaniques**

Vitrage : **Simple et double**

Assainissement : **Micro-station**

Assainissement : avis favorable avec réserve. Il faudrait terminer la ventilation au toit et revoir le dispositif de répartition des boues, un seul filtre fonctionne. Un devis a été établi par la société FONTANY pour un montant de 2860€.



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