



Votre conseiller : **Sophie RAGEOT**

**Saint Martin En Bresse**

1bis rue du Bourg

71620 ST MARTIN EN BRESSE

✉ s.rageot@neyrat-immobilier.fr

☎ 03.85.41.60.50

☎ 06 41 10 18 77

🌐 www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —

**MAISON**

304 m<sup>2</sup> env.

**CHALON SUR SAONE**

**422 000 €**



## REFERENCE

Référence : **18415**

## DESCRIPTION

Découvrez cette maison de maître, une perle rare nichée à l'abri des regards sur un parc arboré de plus de 6 700 m<sup>2</sup>, située à équidistance de Chalon S/Saône et Beaune, au cœur de la Bourgogne !

Entièrement rénovée avec passion depuis 2008, cette propriété n'est pas seulement une demeure : c'est une opportunité unique de poursuivre une activité florissante de chambres d'hôtes et de gîtes, ou de créer un domaine familial d'exception.

La Maison de Maître : Volumes et Lumière

Dès l'entrée, le charme opère. Le rez-de-chaussée est dédié à la convivialité avec une vaste pièce de réception de 66 m<sup>2</sup> et un espace bar chaleureux. On y trouve également une salle à manger, une cuisine équipée, une salle d'eau avec WC, une buanderie et trois chambres avec salles d'eau privatives et WC (aux normes PMR), prêtes à accueillir vos visiteurs.

Un magnifique escalier vous conduit aux étages :

Au 1er étage : Deux chambres d'hôtes supplémentaires et un appartement privatif de 71 m<sup>2</sup>. Une pièce attenante de 41 m<sup>2</sup> n'attend que votre imagination pour devenir une suite parentale grandiose ou des chambres supplémentaires.

Au 2ème étage : Un potentiel incroyable de 120 m<sup>2</sup> entièrement aménageables, complétés par une ancienne chambre de bonnes.

Les Dépendances : Un Potentiel Multiplié

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**C** **128** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**C** **21** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## CARACTERISTIQUES



**Surface de 304 m<sup>2</sup>**



**Séjour de 23.73 m<sup>2</sup>**



**Terrain de 6718 m<sup>2</sup>**



**10 pièces**



**7 chambres**



**6 salles**



**1 terrasse**



**3 stationnements**

## SURFACES DETAILLEES

Pièce de vie avec cuisine ouverte :	<b>66.5 m<sup>2</sup></b>
Sejour :	<b>23.7 m<sup>2</sup></b>
Cuisine equipee :	<b>9.6 m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec wc :	<b>8.2 m<sup>2</sup></b>
Chambre avec salle d'eau et wc :	<b>16.9 m<sup>2</sup></b>
Chambre avec salle d'eau et wc :	<b>13.9 m<sup>2</sup></b>
Chambre avec salle d'eau et wc :	<b>14.1 m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>utile : 14 m<sup>2</sup></b>
Palier :	<b>2.9 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>3.7 m<sup>2</sup></b>
Chambre avec salle d'eau et wc :	<b>18 m<sup>2</sup></b>
Chambre avec salle d'eau :	<b>16 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.5 m<sup>2</sup></b>
Appartement 2 pieces :	<b>71 m<sup>2</sup></b>
Debarras :	<b>40 m<sup>2</sup></b>
Gites :	<b>utile : 30 m<sup>2</sup></b>
Dependance :	<b>utile : 57 m<sup>2</sup></b>
Dependance :	<b>utile : 100 m<sup>2</sup></b>
Dependance :	<b>utile : 16 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>10</b>
Chambres :	<b>7 dont 3 au rez-de-chaussée</b>
Cuisine :	<b>EQUIPEE ET AMENAGEE</b>
Salles d'eau :	<b>6</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>CENTRAL/FUEL + BOIS</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Chauffe eau électrique</b>
Année de rénovation :	<b>2008</b>
Greniers :	<b>1</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 784 €/an**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **422 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

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

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Construction : **Maison traditionnelle**

Vitrage : **Double**

Huisseries : **PVC**

Assainissement : **Fosse septique**

Non conforme







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)