

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 piscine.

115 m² env.

BRANGES

244 900 €



REFERENCE

Référence : **18499**

DESCRIPTION

Exclusivité Neyrat !!!
A saisir !
A proximité de Louhans, de la cité historique aux 157 arcades,
A 2mn de tous commerces et services, le port de Branges,
Sorties d'autoroute A39 à 15mn, A6 à 20mn,
Dans un quartier assez prisé, calme et résidentiel, très bon voisinage, verdure,
Maison très lumineuse avec lumière traversante pour un ensoleillement optimum,
Cette maison de plain pied de 2008, construite par un constructeur local connu et reconnu comprend:
Au rez de chaussée: 1 entrée avec vaste salon séjour (> 50m2)avec insert bois, ouvert sur 1 cuisine aménagée équipée avec double accès terrasse arrière et piscine, 1 couloir, 1 wc, 1 salle d'eau avec sèche serviettes (possibilité d'une baignoire d'angle, car tout est prévu), 1 bureau dressing, 1 grande chambre,
1 grande terrasse arrière carrelée, à 5m de la piscine,
1 grand garage de 30m2,
A l'étage: 1 coin bureau mezzanine, 2 grandes chambres,
Le tout sur terrain entièrement clos et arboré de 1 850m2 environ, avec piscine enterrée, 1 beau terrain de pétanque, 2 abris de jardin.
Assainissement aux normes: fosse septique avec épandage,
Maison économique, car très bien isolée, Vmc, classement C 148,

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

C **148** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

A **4** kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET

Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s
Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES

- **Surface de 115 m²**
- **Séjour de 51 m²**
- **Terrain de 1850 m²**
- **4 pièces**
- **3 chambres**
- **1 salle**
- **2 terrasses**
- **Piscine**
- **1 stationnement**

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	**50 m² environ**
Jardin :	**1850 m² environ**
Dépendances :	**30 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Salon sejour :	**40.2 m²**
Cuisine ouverte sur séjour :	**11.2 m²**
Rangement :	**1.4 m²**
Couloir :	**6.7 m²**
Bureau :	**7.9 m²**
Chambre 1 :	**12.6 m²**
Salle d'eau :	**8.9 m²**
Wc :	**1.9 m²**
Garage :	**utile : 29.5 m²**
Mezzanine :	**4.2 m²**
Chambre 2 :	**9.9 m²**
Chambre 3 :	**9.6 m²**
Terrasse	
Abris de jardin :	**utile : 20 m²**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	**4**
Chambres :	**3 dont 1 au rez-de-chaussée**
Dressings :	**1**
Cuisine :	**EQUIPEE ET AMENAGEE**
Salles d'eau :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Carrelage**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/BOIS + ELECTRICITE**
Cheminée :	**Oui**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**1 135 €/an**
Travaux à prévoir :	**Aucun travaux**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**244 900 €**
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 lycée
- Proche sortie autoroute

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	**Plain-pied**
Construction :	**Maison traditionnelle**
Construit en :	**2008**
Toiture :	**Tuiles**
Couverture :	**Tuile**
Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**Bois**
Assainissement :	**Fosse septique**

NEYRAT
IMMOBILIER
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