



**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 m<sup>2</sup> 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 (> 50m<sup>2</sup>)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 30m<sup>2</sup>,  
 A l'étage: 1 coin bureau mezzanine, 2 grandes chambres,  
 Le tout sur terrain entièrement clos et arboré de 1 850m<sup>2</sup> 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,  
 Idéal familles, retraités, ou autres,

**CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT**

**C 148** kWhEp/m<sup>2</sup>.an  
 dont émissions de gaz à effet de serre  
**A 4** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**CONNEXION INTERNET**

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

**CARACTERISTIQUES**

- Surface de 115 m<sup>2</sup>**
- Terrain de 1850 m<sup>2</sup>**
- 3 chambres**
- 2 terrasses**
- 1 stationnement**
- Séjour de 51 m<sup>2</sup>**
- 4 pièces**
- 1 salle**
- Piscine**

## SURFACES PRINCIPALES

Utile :	<b>50 m<sup>2</sup> environ</b>
Jardin :	<b>1850 m<sup>2</sup> environ</b>
Dépendances :	<b>30 m<sup>2</sup> environ</b>

## SURFACES DETAILLEES

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

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

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

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>1 135 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Aucun travaux</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>244 900 €</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 lycée	
• Proche sortie autoroute	

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

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