



**Votre conseiller : Nicolas PACOT**

**Saint Martin En Bresse**

1bis rue du Bourg

71620 ST MARTIN EN BRESSE

✉ n.pacot@neyrat-immobilier.fr

☎ 03.85.41.60.50

☎ 06.22.89.22.83

🌐 www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —

## Maison 5 chambres et garage

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

**LOUHANS**

**219 000 €**



### REFERENCE

Référence : **18535**

### DESCRIPTION

L'agence Neyrat Immobilier Saint Martin en Bresse, vous présente :

Située au cœur du village dynamique de Lessard en Bresse, entre Chalon sur Saône et Louhans, à proximité immédiate des commodités et des transports scolaires, cette maison de caractère entièrement rénovée développe environ 220 m<sup>2</sup> habitables sur deux niveaux sur une parcelle de 656 m<sup>2</sup>.

Dès l'entrée, vous serez séduit par ses volumes généreux et sa luminosité, offrant un cadre de vie idéal pour une famille ou un projet de résidence secondaire.

Au rez-de-chaussée :

Cuisine indépendante d'environ 16 m<sup>2</sup> avec accès terrasse

Spacieuse pièce de vie salon / salle à manger de 53 m<sup>2</sup>

Chambre parentale avec dressing

Bureau (idéal télétravail) avec accès cellier et cave

Salle de bain complète (baignoire + douche + double vasque)

WC indépendant

Buanderie

À l'étage :

Mezzanine/ palier très lumineux (espace détente, lecture ou salle de jeux)

4 chambres supplémentaires

Salle d'eau avec WC

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**C** **153** 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 0,5 à 3 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

### CARACTERISTIQUES



Surface de 220 m<sup>2</sup>



Terrain de 656 m<sup>2</sup>



7 pièces



5 chambres



2 salles

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	<b>7</b>
Chambres :	<b>5 dont 1 au rez-de-chaussée</b>
Dressings :	<b>1</b>
Salles de bains :	<b>2</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/CONVECTEUR + POELE GRANULE</b>
Cheminée :	<b>Oui</b>
Greniers :	<b>1</b>

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 423 €/an**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **219 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

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

## ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

Proche de :

- Proche école primaire

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Caves : **1**





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)