

Votre conseiller : Sophie ESCANDE
Beaune
56 rue de Lorraine
21200 BEAUNE
s.escande@neyrat-immobilier.fr
09.74.19.96.07
06.82.03.02.25
www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —

Duplex de Caractère Type T4 Cœur de Beaune

107.1 m²

BEAUNE

363 000 €



REFERENCE

Référence : **18579**

DESCRIPTION

Situé dans l'hyper-centre historique de Beaune, au sein d'une résidence de standing sécurisée et intimiste (seulement 11 lots sur 4 Niveaux), Ce duplex de type T4 offre un potentiel exceptionnel pour les amoureux de l'ancien et de la rénovation.

Logé aux 2ème et 3ème étages d'une bâtisse de caractère à la façade authentique, ce bien est une toile vierge n'attendant que votre projet pour retrouver tout son éclat.

Agencement & Volumes
Le bien s'articule sur deux niveaux pour une séparation optimale des espaces de vie et de nuit :

Niveau Principal (2ème étage) :
Espace de vie : Une pièce de séjour lumineuse avec cuisine ouverte, idéale pour créer un espace convivial.
Suite parentale : Une chambre spacieuse accompagnée de sa salle de bain privative.
Commodités : WC séparé.

Niveau Supérieur (Combles aménagés) :
Espace Nuit : Deux chambres mansardées offrant le charme des poutres et une atmosphère cosy.
Espace Sanitaire : Une seconde salle de bain avec WC et un coin buanderie pratique.

Caractéristiques & Prestations

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

D **168** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

D **34** kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET

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

CARACTERISTIQUES

2ème étage
Surface de 107.1 m²
4 pièces
3 chambres
2 salles

SURFACES DETAILLEES

Séjour double :	**34.8 m²**
Cuisine ouverte sur séjour :	**7.9 m²**
Chambre 1 :	**21.3 m²**
Wc :	**3.2 m²**
Palier :	**7.6 m²**
Chambre 2 :	**10 m²**
Chambre 3 :	**12.6 m²**
Wc :	**1.2 m²**
Salle de bains :	**5.7 m²**
Buanderie :	**2.9 m²**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Dressings :	**1**
Salles de bains :	**2**
Principal revêtement de sol :	**Parquet**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/GAZ**
Cheminée :	**Oui**
Eau chaude :	**COLLECTIF/Chauffe eau gaz**
Eau froide :	**COLLECTIF**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Dernière AG :	**30/01/2025**
Travaux à prévoir :	**Rafraîchissement**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**363 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Charges mensuelles :	**125,33 €/mois**

COPROPRIETE

Statut :	**Soumis au statut de la copropriété**
Copropriété de :	**11 lots**
Charges courantes :	**1 504 €/an en moyenne**
Procédure en cours :	**Non**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :
- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche gare
- Proche sortie autoroute

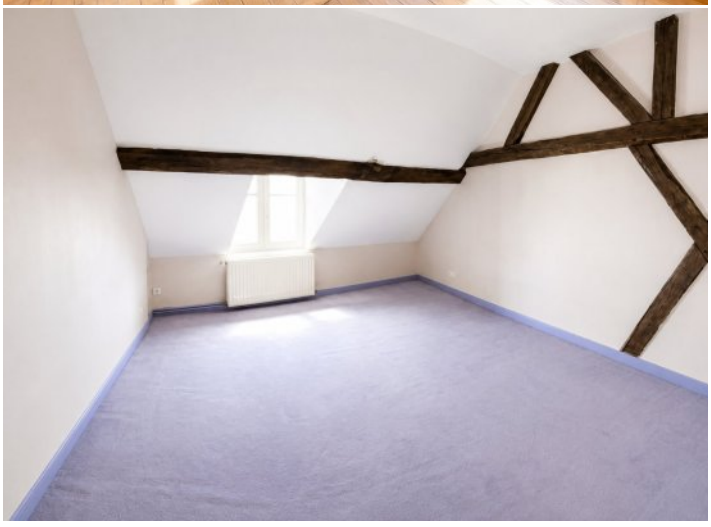
AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Exposition :	**Nord-ouest**
Construit en :	**1900**
Vitrage :	**Survitrage**
Huisseries :	**Bois**
Interphone :	**Oui**
Assainissement :	**Tout à l'égout**














ANTIQUITÉS DÉCORATION
DÉCORATION
ANTIQUITÉS

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