



**Votre conseiller : Sophie RAGEOT**  
**Saint Martin En Bresse**  
 1bis rue du Bourg  
 71620 ST MARTIN EN BRESSE  
 s.rageot@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 03.85.41.60.50  
 Tél : 06 41 10 18 77  
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE**  
**MAISON**  
**160 m<sup>2</sup> env.**

**L ABERGEMENT ST COLOMBE**

**225 000 €**

### Référence

Référence : **18632**

### Description

L'agence Neyrat Immobilier Saint Martin en Bresse vous propose :

À seulement 10 minutes de Chalon sur Saône à l'Abergement Sainte Colombe, à proximité immédiate du bourg et de ses commerces, découvrez cette charmante maison individuelle édifée sur un sous-sol complet et implantée sur un terrain entièrement clos de plus de 2800 m<sup>2</sup>, avec possibilité d'extension ou de division, puisque celui-ci est constructible.

Au sous-sol, profitez d'un vaste garage de 109 m<sup>2</sup> équipé d'une douche et de WC, ainsi que d'une cave, offrant de nombreuses possibilités de rangement. Le premier étage se compose quant à lui d'une entrée spacieuse avec placard, d'une cuisine équipée et aménagée ouverte sur un lumineux salon/séjour, d'une chambre avec placard, d'une salle de bains avec douche et des WC séparés.

Au deuxième étage, vous trouverez un dégagement desservant quatre chambres, une pièce de rangement ainsi qu'une salle d'eau et des WC, idéale pour accueillir famille et invités.

Cette maison bénéficie d'un chauffage performant par pompe à chaleur air/eau (installée en 2021) couplée à un chauffe-eau thermodynamique et d'une climatisation réversible dans les chambres de l'étage pour un confort optimal toute l'année. De plus, des panneaux solaires installés très récemment (juillet 2024) avec batterie de stockage, assurent une part d'autoconsommation énergétique et de revente. VMC. Tout à l'égout.  
 DPE B !!


### Classe énergie et classe climat

**B** 106 kWhEP/m2.an









dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 3 kgeq CO2/m2.an

### Connexion internet

 DSL : de 20 à 100 Mbit/s  
 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

### Caractéristiques

 <b>Surface de 160 m<sup>2</sup></b>	 <b>Séjour de 53 m<sup>2</sup></b>
 <b>Terrain de 2600 m<sup>2</sup></b>	 <b>7 pièces</b>
 <b>5 chambres</b>	 <b>2 salles</b>
 <b>1 terrasse</b>	 <b>1 stationnement</b>

## Surfaces principales

Utile :	<b>334.46 m<sup>2</sup> environ</b>
Loi Carrez :	<b>151.17 m<sup>2</sup></b>
Pondérée :	<b>163.98 m<sup>2</sup></b>
Terrasse :	<b>12 m<sup>2</sup> environ</b>

## Surfaces détaillées

Garage :	<b>utile : 103 m<sup>2</sup></b>
Cave :	<b>utile : 6.3 m<sup>2</sup></b>
Entree :	<b>8.8 m<sup>2</sup></b>
Placard :	<b>0.5 m<sup>2</sup></b>
Cuisine ouverte sur séjour :	<b>53.2 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.4 m<sup>2</sup></b>
Salle de bains et de douche :	<b>7.6 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>13.9 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>2.4 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>3.5 m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>7 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>10.7 m<sup>2</sup> (utile : 12.3 m<sup>2</sup>)</b>
Chambre 3 :	<b>10 m<sup>2</sup> (utile : 13.1 m<sup>2</sup>)</b>
Piece :	<b>4.5 m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 :	<b>10.9 m<sup>2</sup> (utile : 15.4 m<sup>2</sup>)</b>
Chambre 5 :	<b>10.4 m<sup>2</sup> (utile : 12.8 m<sup>2</sup>)</b>
Wc :	<b>1.2 m<sup>2</sup> (utile : 1.5 m<sup>2</sup>)</b>
Salle d'eau :	<b>5.6 m<sup>2</sup> (utile : 6.2 m<sup>2</sup>)</b>

## Aménagements intérieurs

Pièces :	<b>7</b>
Chambres :	<b>5 dont 1 au rez-de-chaussée</b>
Cuisine :	<b>AMENAGEE</b>
Salles de bains :	<b>1</b>
Salles d'eau :	<b>1</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR</b>
Climatisation :	<b>Oui</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Ballon thermodynamique</b>
Caves :	<b>1</b>

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>1 096 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafraîchissement</b>

## Informations financières

Prix de vente :	<b>225 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## Environnement / emplacement

Proche de :  
- Proche école primaire

## Aménagements extérieurs

Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>Bois</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</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)