



**Votre conseiller : Fabrice OUDOT**  
**Louhans**  
 116 Grande Rue  
 71500 LOUHANS  
 f.oudot@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 03.85.74.04.15  
 Tél : 06.85.52.40.82  
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE**  
**Maison avec terrains,**  
**100 m<sup>2</sup> env.**

**BRANGES**

**85 000 €**

### Référence

Référence : **18633**

### Description

Rare à la vente chez NEYRAT!!!  
 A 2mn du bourg de Branges et 5mn du centre historique de Louhans avec commerces et services, 30 mn de Chalon,...  
 Entrées d'autoroute A6 Chalon et A39 à 25mn,  
 Au calme dans un petit hameau,  
 Petite maison style bressan, avec dépendances,  
 Entretien et soignée,  
 Cette ferme comprend:  
 1 pièce principale, 1 chambre en enfilade, 1 coin cuisine, 1 salle d'eau avec 1 wc, 1 cagibi, 1 chaufferie, 1 salon séjour, 1 seconde chambre, 1 salle d'eau avec 1 wc, 1 dégagement, 1 grange, 1 étable, 1 écurie, 1 pigeonnier, 1 grenier complet de plus de 50m2 environ (joli potentiel à exploiter),  
 Joli volume à exploiter pour agrandir la surface habitable du rez de chaussée,  
 Indépendamment, des tecks à cochons, et 1 hangar ancien, 1 puits,  
 Le tout sur terrain arboré de 9 535 m2 en plusieurs parcelles attenantes donnant sur un étang, lieu très paisible où la nature est reine,  
 Huisseries bois en double et simple vitrage,  
 Chauffage central: chaudière au fioul récente (4 ans), et poêle à bois,  
 Toiture: état correct,  
 Assainissement: fosse septique non conforme,  
 Pour amateurs de campagne et voulant être au calme et tranquille, et surtout pour se ressourcer, chasse, pêche, champignons,...  
 Produit assez rare à la vente,


### Classe énergie et classe climat

**F** 377 kWhEP/m2.an








dont émissions de gaz à effet de serre

**F** 77 kgeq CO2/m2.an

### Connexion internet

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

### Caractéristiques

 <b>Surface de 100 m<sup>2</sup></b>	 <b>Séjour de 28 m<sup>2</sup></b>
 <b>Terrain de 9535 m<sup>2</sup></b>	 <b>4 pièces</b>
 <b>2 chambres</b>	 <b>2 salles</b>
 <b>1 stationnement</b>	

## Surfaces principales

Utile :	<b>230 m<sup>2</sup> environ</b>
Jardin :	<b>9535 m<sup>2</sup> environ</b>
Dépendances :	<b>160 m<sup>2</sup> environ</b>

## Surfaces détaillées

Piece principale :	<b>17.5 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>9.5 m<sup>2</sup></b>
Arriere cuisine :	<b>5.8 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche + wc :	<b>9.3 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>utile : 12.7 m<sup>2</sup></b>
Chaufferie :	<b>utile : 3 m<sup>2</sup></b>
Sejour :	<b>27.5 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>22.8 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche + wc :	<b>7.2 m<sup>2</sup></b>
Debarras :	<b>utile : 4 m<sup>2</sup></b>
Grange :	<b>utile : 30.5 m<sup>2</sup></b>
Etable :	<b>utile : 31 m<sup>2</sup></b>
Ecurie :	<b>utile : 16.4 m<sup>2</sup></b>
Autre :	<b>utile : 3.7 m<sup>2</sup></b>
Grenier :	<b>utile : 50 m<sup>2</sup></b>
Dependance :	<b>utile : 80 m<sup>2</sup></b>

## Aménagements intérieurs

Pièces :	<b>4</b>
Chambres :	<b>2 dont 2 au rez-de-chaussée</b>
Cuisine :	<b>SANS CUISINE</b>
Salles d'eau :	<b>2</b>
Principal revêtement de sol :	<b>Carrelage</b>
Chauffage :	<b>CENTRAL/FUEL + BOIS</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Ballon</b>
Greniers :	<b>1</b>

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	<b>386 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Gros travaux</b>

## Informations financières

Prix de vente :	<b>85 000 €</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 école primaire	
- Proche sortie autoroute	

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	<b>Ancien</b>
Toiture :	<b>Tuiles</b>
Couverture :	<b>Tuile</b>
Vitrage :	<b>Simple et 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)