



**Votre conseiller : John GUIGUE**  
**Chalon Sur Saône**  
 1, rue de la Grange Frangy  
 71100 CHALON SUR SAONE  
 ✉ j.guigue@neyrat-immobilier.fr  
 ☎ 03.85.48.87.53  
 ☎ 06 81 53 23 67  
 🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –  
**TYPE 2**  
 58.84 m<sup>2</sup>

**CHAMPFORGEUIL**

**79 000 €**



## REFERENCE

Référence : **18727**

## DESCRIPTION

Dans une petite commune au calme, découvrez cette maisonnette de type 2 d'environ 58,84 m<sup>2</sup>, située au rez-de-chaussée d'un ensemble en copropriété. Elle se compose d'une entrée avec dégagement, d'un espace de vie lumineux avec cuisine ouverte sur séjour d'environ 25,96 m<sup>2</sup>, et d'une chambre confortable d'environ 12,67 m<sup>2</sup> avec possibilité de créer une deuxième chambre.

L'agencement est pensé pour faciliter le quotidien : la circulation entre les pièces reste fluide et des rangements sont prévus via le dégagement. La salle de douche s'accompagne de WC séparés, pour plus de praticité au quotidien.

Côté confort, le bien bénéficie d'un vitrage double et de huisseries en PVC. Le chauffage est assuré en individuel par un poêle à granulés complété par l'électricité, avec eau chaude fournie par un ballon.

À l'extérieur, vous profitez d'un terrain privatif d'environ 48 m<sup>2</sup>, idéal pour créer un coin détente. Le stationnement est facilité par un parking extérieur et un garage d'environ 19 m<sup>2</sup>, avec assainissement relié au tout-à-l'égout.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**F** **341** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** **10** kgeq CO2/m2.an

## CARACTERISTIQUES



**Rez-de-chaussée**



**2 pièces**



**1 salle**



**Surface de 58.84 m<sup>2</sup>**



**1 chambre**



**2 stationnements**

## SURFACES DETAILLEES

Cuisine ouverte sur séjour :	<b>26 m<sup>2</sup></b>
Entree :	<b>5.8 m<sup>2</sup></b>
Degagement :	<b>9.8 m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>3.6 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1 m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>12.7 m<sup>2</sup></b>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Salles d'eau :	<b>1</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/BOIS + ELECTRICITE</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/Ballon</b>
Eau froide :	<b>INDIVIDUEL</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>79 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>

## COPROPRIETE

Statut :	<b>Soumis au statut de la copropriété</b>
Copropriété de :	<b>1 lots</b>
Charges courantes :	<b>0 €/an en moyenne</b>
Procédure en cours :	<b>Non</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :	<b>• Proche école primaire</b>
-------------	--------------------------------

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Rez-de-chaussée :	<b>Oui</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)