

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

— A VENDRE —

# Appartement avec 2 chambres et garage

**80 m²**

**PIERRE DE BRESSE**

**69 900 €**



## REFERENCE

Référence : **18731**

## DESCRIPTION

Exclusivité NEYRAT !!!
Proximité des commerces, de services, de nombreux professionnels de santé, du centre du village avec dynamisme local via la municipalité très présente et associations, et avec son château classé,
Entrée d'autoroute A39 Bletterans et Seurre, et A6 Chalon sur Saône,
Appartement soigné et entretenu, très ensoleillé, et vue dégagée des 2 côtés car logement traversant,
Cadre très agréable dans un écrin de verdure pour ce bel et grand appartement,
Travaux de rénovation réalisés (2 chambres et la cuisine, en blanc neutre),
Ce logement comprend: 1 entrée couloir avec placard mural, 1 cuisine, 1 grand salon séjour, 1 wc, 1 salle d'eau, 2 chambres dont 1 avec 1 lavabo,
Rafraichissements éventuels pour les autres pièces à prévoir,
1 cave et garage privatif fermés,
Classement énergétique: D 204 (assez proche du C),
Huisseries en double vitrage PVC avec volets roulants manuels,
Copropriété très calme et très bien entretenue.
Idéal investisseur (rentabilité nette: environ 10%, taxe foncière déduite), marché locatif assez tendu à Pierre de Bresse comme partout, donc pour booster vos revenus ou vos retraites, ne vous privez pas,

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**D** **202** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D** **44** kgeq CO2/m2.an

## CARACTERISTIQUES

- **2ème étage**
- **Surface de 80 m²**
- **Séjour de 30 m²**
- **4 pièces**
- **2 chambres**
- **1 salle**
- **2 stationnements**

## SURFACES PRINCIPALES

| | |
|---|---|
| Utile : | **24 m² environ** |

## SURFACES DETAILLEES

| | |
|---|---|
| Entree : | **5.5 m²** |
| Salon sejour : | **30 m² (utile : 1.5 m²)** |
| Couloir : | **3.2 m² (utile : 1.5 m²)** |
| Cuisine : | **11.9 m²** |
| Chambre 1 : | **11.3 m²** |
| Chambre 2 : | **11.8 m²** |
| Salle d'eau : | **5.5 m²** |
| Wc : | **1.2 m²** |
| Cave : | **utile : 5 m²** |
| Garage : | **utile : 15.6 m²** |

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

| | |
|---|---|
| Salles d'eau : | **1** |
| Chauffage : | **COLLECTIF/GAZ** |
| Eau chaude : | **INDIVIDUEL/Ballon** |

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

| | |
|---|---|
| Taxe foncière : | **858 €/an** |
| Dernière AG : | **25/10/2025** |
| Travaux à prévoir : | **Rafraîchissement** |

## INFORMATIONS FINANCIERES

| | |
|---|---|
| Prix de vente : | **69 900 €** |
| Honoraires à charge : | **du vendeur** |

## COPROPRIETE

| | |
|---|---|
| Statut : | **Soumis au statut de la copropriété** |
| Copropriété de : | **8 lots** |
| Charges courantes : | **1 642 €/an en moyenne** |
| Procédure en cours : | **Non** |

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :
- Proche centre commercial
- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

| | |
|---|---|
| Dernier étage : | **Oui** |
| Caves : | **1** |
| Assainissement : | **Tout à l'égout** |

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**