



Votre conseiller : **Nicolas PACOT**

**Saint Martin En Bresse**

1bis rue du Bourg

71620 ST MARTIN EN BRESSE

✉ n.pacot@neyrat-immobilier.fr

☎ 03.85.41.60.50

☎ 06.22.89.22.83

🌐 www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —  
**Ancienne maison de vigneron**

175 m<sup>2</sup> env.

**BRAGNY SUR SAONE**

**380 000 €**



**REFERENCE**

Référence : **18747**

**DESCRIPTION**

PROPRIÉTÉ DE CHARME AVEC PLUS D'1 HECTARE – ANCIENNE MAISON DE VIGNERON 1790 – DPE C

Nicolas PACOT, l'agence Neyrat Immobilier vous présente :

Un bien rare pour les amoureux de nature, d'espace et de projets...

Entre Chalon-sur-Saône, Beaune, Dole et Lons-le-Saunier, découvrez cette authentique ancienne maison de vigneron datant de 1790, nichée dans un environnement verdoyant avec plus d'un hectare de terrain et de nombreuses dépendances au potentiel exceptionnel.

Dès l'arrivée, le charme opère : parc arboré, dépendances de caractère, ancien pressoir, grands volumes... un véritable coup de cœur pour ceux qui recherchent calme, authenticité et possibilités d'aménagement.

La maison principale se compose :

Au rez-de-chaussée :

Une vaste cuisine ouverte

Un salon

Une pièce attenante au salon de 40 m<sup>2</sup> pour créer une pièce de vie de 65 m<sup>2</sup> avec le salon avec double exposition ( en travaux )

Une buanderie

**CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT**

**C 161** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A 4** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**CONNEXION INTERNET**



Cuivre DSL : de 3 à 8 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

**CARACTERISTIQUES**



**Surface de 175 m<sup>2</sup>**



**Terrain de 11447 m<sup>2</sup>**



**6 pièces**



**3 chambres**



**1 salle**



**1 terrasse**



**5 stationnements**

## SURFACES DETAILLEES

Cuisine :	<b>31 m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>7.2 m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>16 m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>25 m<sup>2</sup></b>
Piece :	<b>40 m<sup>2</sup></b>
Wc :	<b>1.5 m<sup>2</sup></b>
Suite avec dressing, salle d'eau et wc :	<b>27 m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>12.3 m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>11.2 m<sup>2</sup></b>
Piece :	<b>4.2 m<sup>2</sup></b>
Couloir	

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière : **1 260 €/an**

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **380 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Caves : **1**

Assainissement : **Fosse septique**



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)