

Votre conseiller : Sophie ESCANDE
Beaune
56 rue de Lorraine
21200 BEAUNE
s.escande@neyrat-immobilier.fr
09.74.19.96.07
06.82.03.02.25
www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —

AUTHENTIQUE MAISON DE VILLAGE DE 157 m2

157 m² env.

CHOREY LES BEAUNE

269 000 €



REFERENCE

Référence : **18918**

DESCRIPTION

À seulement 5 minutes de Beaune, au sein de la commune de Chorey-lès-Beaune, cette authentique maison de village d'environ 157 m² habitables séduit par son cachet préservé, ses beaux volumes et sa configuration particulièrement fonctionnelle.
Dès l'entrée, vous découvrirez un vaste espace de vie chaleureux composé d'une cuisine ouverte sur la salle à manger et le salon, agrémenté d'une cheminée avec insert. Les poutres apparentes, les matériaux anciens et les généreux volumes confèrent à l'ensemble une atmosphère authentique et conviviale.
Le rez-de-chaussée accueille également une chambre de 11 m² bénéficiant d'un accès indépendant par porte-fenêtre, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement : suite parentale, studio indépendant, activité libérale ou cabinet professionnel. Une salle de bains complète ce niveau.
À l'étage, un vaste palier en mezzanine d'environ 17 m² distribue l'ensemble des chambres. Véritable espace complémentaire, il pourra aisément être aménagé selon vos besoins en bureau, bibliothèque, salle de jeux, espace détente ou coin lecture.
L'espace nuit se compose de trois chambres supplémentaires, dont une belle chambre de plus de 23 m² pouvant faire office de suite parentale. Les deux autres chambres développent respectivement entre 9 et 12 m². Une salle de bains avec douche ainsi qu'un WC complètent ce niveau.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

D **153** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

D **30** kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET

Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s
Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES

Surface de 157 m²
7 pièces
4 chambres
2 salles
1 terrasse

SURFACES PRINCIPALES

Utile :	**70 m² environ**
Terrasse :	**23 m² environ**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**5.4 m²**
Buanderie :	**2.2 m²**
Cuisine avec coin repas :	**39.6 m²**
Salon :	**24.6 m²**
Chambre 1 :	**11.1 m²**
Salle de bains et de douche :	**8.4 m²**
Wc :	**1.2 m²**
Mezzanine :	**16.5 m²**
Chambre 2 :	**12 m²**
Chambre 3 :	**9.7 m²**
Salle de douche + wc :	**4.8 m²**
Chambre 4 :	**23.8 m²**
Cuvage :	**utile : 44 m²**
Cave :	**utile : 25.2 m²**

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	**7**
Chambres :	**4 dont 1 au rez-de-chaussée**
Dressings :	**2**
Cuisine :	**COIN CUISINE AMENAGEE**
Salles de bains :	**1**
Salles d'eau :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Carrelage**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/GAZ**
Cheminée :	**Oui**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/GAZ**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**

1 cave + 1 caveau

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**896 €/an**
Travaux à prévoir :	**Rafraîchissement**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**269 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Statut :	**Non soumis au statut de la copropriété**

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :
- Proche centre-ville
- Proche collège
- Proche commerces
- Proche école primaire
- Proche gare
- Proche sortie autoroute

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	**Maison de ville**
Construction :	**Maison traditionnelle**
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