



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 m<sup>2</sup>**

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

**CHOREY**

**285 000 €**



**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pouvant faire office de suite parentale. Les deux autres chambres développent respectivement entre 9 et 12 m<sup>2</sup>. Une salle de bains avec douche ainsi qu'un WC complètent ce niveau.

**CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT**

**D 153** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D 30** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**CARACTERISTIQUES**



Surface de 157 m<sup>2</sup>



7 pièces



4 chambres



2 salles



1 terrasse

## SURFACES PRINCIPALES

Utile :	<b>70 m<sup>2</sup> environ</b>
Terrasse :	<b>23 m<sup>2</sup> environ</b>

## SURFACES DETAILLEES

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

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

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

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	<b>896 €/an</b>
Travaux à prévoir :	<b>Rafraîchissement</b>

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	<b>285 000 €</b>
Honoraires à charge :	<b>du vendeur</b>
Statut :	<b>Non soumis au statut de la copropriété</b>

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

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

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	<b>Maison de ville</b>
Construction :	<b>Maison traditionnelle</b>
Caves :	<b>1</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)