



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 –  
**maison 5 chambres,  
étang et piscine**

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

**BAUDRIERES**

**159 000 €**



## REFERENCE

Référence : **18967**

## DESCRIPTION

Nicolas PACOT de L'agence Neyrat IMMOBILIER Saint Martin en Bresse vous présente en exclusivité :

Vous rêvez d'un environnement naturel exceptionnel avec votre propre étang ? Découvrez cette propriété rare offrant un potentiel unique sur plus d'un hectare de terrain à Baudrières !

Située sur la commune de Baudrières, à 25 min de Chalon sur Saône, dans un environnement calme et verdoyant, cette propriété des années 80 de bonne constitution, à rafraîchir au goût du jour séduira les amoureux de nature, de pêche et de grands espaces.

Édifiée sur une parcelle de plus d'un hectare comprenant un magnifique étang privé, cette maison offre de nombreuses possibilités pour un projet familial, une résidence secondaire, gîte, ou un lieu de détente au cœur de la nature.

La partie habitation comprend :

Au rez-de-chaussée :

Une entrée desservant deux chambres avec parquet,  
Une cuisine équipée d'époque,  
Une salle à manger / salon avec cheminée,  
Une salle de bains,  
Un WC indépendant,

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**D** **237** kWhEp/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**B** **8** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

## CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 8 à 30 Mbit/s

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

## CARACTERISTIQUES



Surface de 155 m<sup>2</sup>



Terrain de 10994 m<sup>2</sup>



6 pièces



5 chambres



2 salles



1 terrasse



Piscine



4 stationnements

## SURFACES DETAILLEES

Cuisine :	12.8 m <sup>2</sup>
Wc :	1.1 m <sup>2</sup>
Salle de bains :	4 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	11 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	10 m <sup>2</sup>
Salon séjour :	39 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	14 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	11 m <sup>2</sup>
Chambre 5 :	15 m <sup>2</sup>
Couloir :	18 m <sup>2</sup>
Entree :	3.5 m <sup>2</sup>
Salle de douche :	10 m <sup>2</sup>
Wc :	1.8 m <sup>2</sup>
Dressing :	5 m <sup>2</sup>

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	6
Chambres :	5 dont 2 au rez-de-chaussée
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL
Cheminée :	Oui

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 108 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

## INFORMATIONS FINANCIERES

Honoraires à charge :	de l'acquéreur 8.70 % TTC
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)