



**Votre conseiller : Michel CARADOT**  
**Sennecey Le Grand**  
 49 Avenue Du 4 Septembre 1944  
 71240 SENNECEY LE GRAND  
 ✉ m.caradot@neyrat-immobilier.fr  
 ☎ 03.85.87.72.75  
 ☎ 06 69 99 71 18  
 🌐 www.neyrat-immobilier.fr

– A VENDRE –  
**Appartement T3 vue Saône avec balcon**

80 m<sup>2</sup>

**MACON - Quai de Saône**

**234 000 €**



**REFERENCE**

Référence : **18999**

**DESCRIPTION**

Panorama imprenable sur la Saône !

Situé quai Lamartine, au cœur d'un des secteurs le plus prisés de Mâcon, cet appartement de 80 m<sup>2</sup> offre bien plus qu'un lieu de vie : il propose une expérience quotidienne au rythme de la Saône et des évolutions du soleil.

Avec sa vue imprenable et panoramique, cet appartement est un écrin niché au 3ème étage d'un bel immeuble ancien et en parfait état, prêt à accueillir ses occupants. Traversant et orienté Est-Ouest, il profite d'une lumière naturelle tout au long de la journée. Côté Est, éveillez-vous face au lever du soleil avec une vue imprenable sur la Saône, et côté Ouest, profitez d'une fin de journée paisible autour d'un verre sur un balcon offrant une vue pittoresque sur les toits de la ville.

Oubliez les tracas des travaux : l'appartement est prêt à vous accueillir. Il cumule le charme de l'ancien et le confort du neuf. Entièrement rénové avec soin il y a moins de 10 ans, il allie cachet historique et modernité technique : cuisine haut de gamme comme neuve, fenêtres en bois double vitrage, stores électriques, poutres apparentes et belle hauteur sous plafond. Malgré sa situation centrale, l'appartement surprend par son silence, offrant un véritable havre de paix en pleine ville. Le coin nuit se compose de deux belles chambres au calme, une salle de bain fonctionnelle avec baignoire et entièrement carrelé, un WC séparé, une buanderie et un dégagement avec un vaste placard.

**CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT**

**C 118** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A 4** kgeq CO2/m2.an

**CONNEXION INTERNET**

📶 Cuivre DSL : plus de 1 Gbit/s

**CARACTERISTIQUES**



**3ème étage**



**Surface de 80 m<sup>2</sup>**



**Séjour de 25 m<sup>2</sup>**



**3 pièces**



**2 chambres**



**1 salle**



**1 balcon**

## SURFACES PRINCIPALES

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Utile :      | <b>1.12 m<sup>2</sup> environ</b> |
| Loi Carrez : | <b>79.57 m<sup>2</sup></b>        |
| Balcon :     | <b>4 m<sup>2</sup> environ</b>    |

## SURFACES DETAILLEES

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Entree :         | <b>2.5 m<sup>2</sup></b>         |
| Cuisine :        | <b>16.3 m<sup>2</sup></b>        |
| Salon :          | <b>25.1 m<sup>2</sup></b>        |
| Couloir :        | <b>6.5 m<sup>2</sup></b>         |
| Chambre 1 :      | <b>12.9 m<sup>2</sup></b>        |
| Chambre 2 :      | <b>10.7 m<sup>2</sup></b>        |
| Salle de bains : | <b>3.1 m<sup>2</sup></b>         |
| Wc :             | <b>1 m<sup>2</sup></b>           |
| Buanderie :      | <b>1.5 m<sup>2</sup></b>         |
| Balcon :         | <b>utile : 4 m<sup>2</sup></b>   |
| Degagement :     | <b>utile : 1.1 m<sup>2</sup></b> |

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Cuisine :                     | <b>EQUIPEE ET AMENAGEE</b>               |
| Salles de bains :             | <b>1</b>                                 |
| Principal revêtement de sol : | <b>Parquet flottant</b>                  |
| Chauffage :                   | <b>INDIVIDUEL/ELECTRIQUE</b>             |
| Eau chaude :                  | <b>INDIVIDUEL/Chauffe eau électrique</b> |
| Eau froide :                  | <b>COLLECTIF</b>                         |
| Année de rénovation :         | <b>2017</b>                              |
| <b>1 pièce buanderie</b>      |  |

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Taxe foncière :     | <b>989 €/an</b>      |
| Dernière AG :       | <b>26/05/2023</b>    |
| Travaux à prévoir : | <b>Aucun travaux</b> |

## INFORMATIONS FINANCIERES

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Prix de vente :       | <b>234 000 €</b>  |
| Honoraires à charge : | <b>du vendeur</b> |
| Charges mensuelles :  | <b>45 €/mois</b>  |

## COPROPRIETE

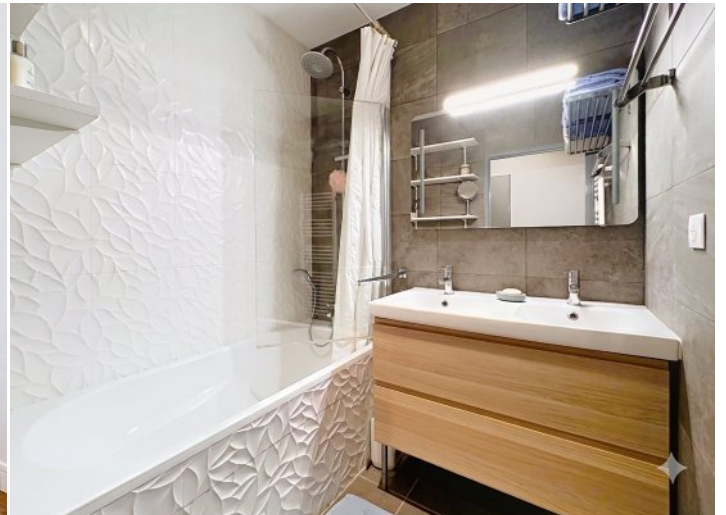
|                      |   |
|----------------------|---|
| Statut :             | <b>Soumis au statut de la copropriété</b> |
| Copropriété de :     | <b>18 lots</b>                            |
| Charges courantes :  | <b>540 €/an en moyenne</b>                |
| Procédure en cours : | <b>Non</b>                                |

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Proche de :               |  |
| • Proche bus              |  |
| • Proche centre-ville     |  |
| • Proche commerces        |  |
| • Proche école primaire   |  |
| • Proche gare             |  |
| • Proche sortie autoroute |  |

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Exposition :     | <b>Traversant est-ouest</b> |
| Vitrage :        | <b>Double</b>               |
| Huisseries :     | <b>Bois</b>                 |
| Dernier étage :  | <b>Oui</b>                  |
| Interphone :     | <b>Oui</b>                  |
| Digicode :       | <b>Oui</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)