



Votre conseiller : Sophie RAGEOT
Saint Martin En Bresse
 1bis rue du Bourg
 71620 ST MARTIN EN BRESSE
 ✉ s.rageot@neyrat-immobilier.fr
 ☎ 03.85.41.60.50
 ☎ 06 41 10 18 77
 🌐 www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —
MAISON
 228 m² env.
ST MARCEL

450 000 €



REFERENCE

Référence : **19068**

DESCRIPTION

Située dans un environnement privilégié et recherché à Saint-Marcel, à proximité immédiate de tous commerces, commodités et écoles, découvrez une propriété unique signée par un architecte de renom, qui se révèle au bout d'une belle allée privée, offrant un cadre de vie paisible et préservé des regards. Cette demeure en construction artisanale de 1978, à l'architecture atypique et résolument moderne pour son époque, offre 239 m² de surfaces généreuses, prêtes à accueillir votre projet.

Dès l'entrée lumineuse, le ton est donné : volumes généreux, lumière omniprésente et matériaux de qualité attendent votre projet de rénovation. Laissez-vous séduire par des espaces de réception spacieux (un double salon/séjour de près de 65m²), avec plafonds à la française et cheminée insert, baignés de lumière, un escalier artisanal en chêne, véritable chef-d'œuvre des Compagnons. une mezzanine en passerelle surplombant le séjour et à l'étage, de superbes espaces de nuit. L'agencement intelligent permet une vie de plain-pied complète, avec chambre, bureau, rangements, salle d'eau, WC au rez-de-chaussée, idéale pour le confort au quotidien.

Un grand sous-sol complet regroupe un double garage, un cellier, une cave et un atelier. Avec un bûcher et une dépendance, l'ensemble offre un formidable potentiel de stockage ou de transformation.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

D 193 kWhEp/m².an

dont émissions de gaz à effet de serre

C 28 kgeq CO₂/m².an

CONNEXION INTERNET

 Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES

 Surface de 228 m²	 Séjour de 32.38 m²
 Terrain de 1248 m²	 7 pièces
 3 chambres	 2 salles
 2 balcons	 1 terrasse
 Piscine	 2 stationnements

SURFACES PRINCIPALES

Dépendances :	178 m ² environ
Terrasse :	40 m ² environ

SURFACES DETAILLEES

Entree :	9.7 m ²
Cuisine avec coin repas :	17.7 m ²
Cabinet de toilette :	4.3 m ²
Wc :	1.8 m ²
Salle a manger :	32.3 m ²
Salon :	34.4 m ²
Palier :	10.2 m ²
Salle de douche + wc :	7 m ²
Chambre 1 :	15.4 m ²
Bureau :	9.6 m ²
Mezzanine :	51.2 m ²
Chambre 2 :	14.3 m ²
Salle de bains :	6 m ²
Wc :	1.8 m ²
Chambre 3 :	13.4 m ²
Garage double :	utile : 45.1 m ²
Cave :	utile : 21.2 m ²
Piece :	utile : 32.6 m ²
Atelier :	utile : 34.4 m ²
Piece :	utile : 25.9 m ²
Local technique :	utile : 7.6 m ²
Box de stockage :	utile : 11.2 m ²

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	7
Chambres :	3 dont 1 au rez-de-chaussée
Cuisine :	EQUIPEE ET AMENAGEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ ET BOIS
Cheminée :	Oui
Climatisation :	Oui
Eau chaude :	INDIVIDUEL/GAZ

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	3 772 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	450 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :	
• Proche collège	
• Proche école primaire	

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Architecte
Construit en :	1978
Vitrage :	Simple et double
Huissieries :	Bois
Caves :	1
Interphone :	Oui
Assainissement :	Tout à l'égout



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