



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

207 m² env.

VIREY LE GRAND

480 000 €



REFERENCE

Référence : **19070**

DESCRIPTION

Située dans un environnement privilégié et recherché à Virey Le Grand, dans un secteur résidentiel très prisé, à seulement quelques minutes des grands bassins d'emplois et des axes majeurs, cette demeure unique en son genre saura séduire les amateurs d'architecture singulière où la lumière et la sensation d'espace règnent en maîtres.

L'expérience intérieure :

Rénovée avec des matériaux de qualité, la maison offre 210 m² d'espaces de vie fluides. Dès le franchissement du pas de la porte, l'architecture séduit : espaces de réception baignés de lumière, passerelle en mezzanine au design affirmé, et, à l'étage, une véritable salle de bains propice à la détente.

Une organisation parfaite permettant une vie de plain-pied (avec sa salle d'eau fonctionnelle) comme une vie de famille épanouie avec ses quatre chambres et ses espaces de travail.

Des dépendances à fort potentiel :

Un garage indépendant de 80 m² (avec belle hauteur, fosse et préau) : Un espace rare offrant un formidable potentiel de transformation. Que ce soit pour l'installation d'une profession médicale, paramédicale ou libérale à domicile, la création d'un appartement indépendant (gîte, studio, intergénérationnel) ou simplement pour un artisan/passionné, les possibilités sont multiples.

Un potentiel d'agrandissement avec la possibilité d'aménager un grenier prêt à accueillir vos futurs projets.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

C **176** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

B **7** kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET



Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES



Surface de 207 m²



Séjour de 23.52 m²



Terrain de 1976 m²



7 pièces



4 chambres



2 salles



Piscine

SURFACES DETAILLEES

Entree :	4.2 m ²
Cuisine ouverte sur séjour :	11.4 m ²
Sejour :	23.5 m ²
Salon :	36.3 m ²
Wc :	2 m ²
Dressing :	7.7 m ²
Salle de douche :	4.4 m ²
Chambre 1 :	14.4 m ²
Buanderie :	20 m ²
Degagement :	1.7 m ²
Cellier :	5.2 m ²
Mezzanine :	10.4 m ²
Degagement :	6.3 m ²
Chambre 2 :	13.5 m ²
Chambre 3 :	13 m ²
Wc :	1.3 m ²
Salle de bains :	10.8 m ²
Chambre 4 :	21.1 m ²

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	7
Chambres :	4 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/ELECTRIQUE
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Cumulus électrique
Greniers :	1

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	2 227 €/an
-----------------	------------

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	480 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

AMENAGEMENTS EXTERIEURS





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