



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
 184 m² env.
BRUAILLES

247 000 €



REFERENCE

Référence : **19130**

DESCRIPTION

Laissez-vous séduire par cette charmante maison familiale de 184 m² habitables (construction 2004, étage aménagé en 2019), nichée dans un environnement verdoyant et préservé et bercée par le calme de la campagne, c'est l'adresse idéale pour poser ses valises en famille et profiter d'un cadre de vie privilégié. Idéalement située à 5mn de Louhans, 10mn de l'A39 et 35mn de l'A6, vous pourrez prévoir vos déplacements en toute facilité.

Des volumes généreux et un confort moderne :

Au rez-de-chaussée (avec chauffage au sol) : Entrée accueillante, cuisine équipée de 15 m², vaste pièce de vie baignée de lumière (37 m²) pour vos moments de partage, une chambre, une salle de bains complète (avec douche et baignoire) et des WC séparés. Une très grande cuisine d'été / buanderie de 20 m², un cellier et une chaufferie viennent parfaire ce niveau ultra fonctionnel.

À l'étage (aménagé en 2019) : Une mezzanine dessert un second salon chaleureux, 3 chambres très spacieuses ainsi qu'une salle d'eau avec WC (personnalisation des finitions à prévoir).

L'art de vivre en extérieur :

Implantée sur un superbe terrain arboré de 2 442 m² desservi par une belle allée d'arrivée, la propriété invite au farniente :

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

B **75** kWhEp/m².an
 dont émissions de gaz à effet de serre
A **2** kgeq CO₂/m².an

CONNEXION INTERNET

 Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES

 **Surface de 184 m²**  **Séjour de 32 m²**
 **Terrain de 2442 m²**  **7 pièces**
 **4 chambres**  **2 salles**
 **Piscine**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	5.1 m ²
Cuisine avec coin repas :	15.4 m ²
Salon sejour :	32 m ²
Degagement :	7.3 m ²
Chambre 1 :	12.8 m ²
Degagement :	1.9 m ²
Wc :	1.4 m ²
Salle de bains :	6.7 m ²
Buanderie :	20 m ²
Chaufferie :	7 m ²
Cellier :	3.3 m ²
Salle de jeux :	12.8 m ²
Salle de douche + wc :	4.5 m ²
Salon :	17.8 m ²
Chambre 2 :	10.2 m ²
Chambre 3 :	13.2 m ²
Chambre 4 :	13.2 m ²

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	7
Chambres :	4 dont 1 au rez-de-chaussée
Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	CENTRAL/POMPE A CHALEUR
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Cumulus électrique

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	1 725 €/an
-----------------	------------

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	247 000 €
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