



**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 3 chambres,**  
**un garage, proche**  
**Chalon**

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

**ST CHRISTOPHE EN BRESSE**

**218 000 €**



## REFERENCE

Référence : **19142**

## DESCRIPTION

Une Exclusivité Nicolas PACOT – NEYRAT Immobilier

Située à seulement 10 minutes de Chalon-sur-Saône, au cœur du village de Saint-Christophe-en-Bresse, découvrez ce pavillon familial construit en 2010, parfaitement entretenu, offrant environ 114 m<sup>2</sup> habitables sur une parcelle close de 900 m<sup>2</sup>, dans un environnement calme, à 2 minutes à pied de l'école, arrêt de bus pour collège et lycées à proximité.

La maison est mitoyenne uniquement par les garages, préservant ainsi son indépendance et son intimité.

Au rez-de-chaussée

Vous découvrirez une entrée de 7 m<sup>2</sup> avec placard mural, un WC indépendant, puis une agréable pièce de vie composée d'un salon-séjour lumineux de 31 m<sup>2</sup> et d'une cuisine semi-équipée de 13.50 m<sup>2</sup>, une chambre de 12 m<sup>2</sup>, une salle de bains, l'accès au garage.

Le garage de 20 m<sup>2</sup>, directement accessible depuis la maison, est isolé, équipé d'une porte motorisée et bénéficie d'un grenier offrant un espace de rangement supplémentaire.

À l'étage

Un dégagement dessert deux belles chambres de 12 et 14 m<sup>2</sup>, une salle d'eau ainsi qu'un WC indépendant.

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

**C 147** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A 5** kgeq CO2/m2.an

## CONNEXION INTERNET



Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s  
 Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

## CARACTERISTIQUES



**Surface de 114 m<sup>2</sup>**



**6 pièces**



**2 salles**



**3 stationnements**



**Séjour de 31 m<sup>2</sup>**



**3 chambres**



**1 terrasse**

## SURFACES DETAILLEES

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Salon sejour :    | 31.3 m <sup>2</sup> |
| Cuisine :         | 13.5 m <sup>2</sup> |
| Entree :          | 7 m <sup>2</sup>    |
| Wc :              | 1.5 m <sup>2</sup>  |
| Wc :              | 1.6 m <sup>2</sup>  |
| Chambre 1 :       | 12 m <sup>2</sup>   |
| Chambre 2 :       | 14 m <sup>2</sup>   |
| Chambre 3 :       | 12.6 m <sup>2</sup> |
| Couloir :         | 2.4 m <sup>2</sup>  |
| Salle de bains :  | 6 m <sup>2</sup>    |
| Salle de douche : | 3.7 m <sup>2</sup>  |
| Degagement :      | 8.2 m <sup>2</sup>  |

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Pièces :          | 6                            |
| Chambres :        | 3 dont 1 au rez-de-chaussée  |
| Salles de bains : | 1                            |
| Salles d'eau :    | 1                            |
| Chauffage :       | INDIVIDUEL/ELECTRIQUE AU SOL |
| Greniers :        | 1                            |

## IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Taxe foncière : | 523 €/an |
|-----------------|----------|

## INFORMATIONS FINANCIERES

|                       |                                        |
|-----------------------|----------------------------------------|
| Prix de vente :       | 218 000 €                              |
| Honoraires à charge : | du vendeur                             |
| Statut :              | Non soumis au statut de la copropriété |

## ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

|                         |
|-------------------------|
| Proche de :             |
| • Proche bus            |
| • Proche école primaire |

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Accès handicapé : | Oui            |
| 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)