



Votre conseiller : Nathalie BAUDOT
Saint Jean de Losne Agence Odile PERRIN
 1 rue Monge
 21170 ST JEAN DE LOSNE
 ✉ n.baudot@neyrat-immobilier.fr
 ☎ 03 80 77 92 25
 ☎ 06.46.13.85.38
 🌐 www.neyrat-immobilier.fr

MAISON DE PLAIN-PIED 2 CHAMBRES

REFERENCE

Référence : **19314**

DESCRIPTION

À Échenon, cette maison de plain-pied de 75 m², libre et implantée sur un terrain de 305 m², offre un cadre de vie à aménager selon vos envies.

Elle comprend une cuisine, un salon séjour et offre un espace agréable pour se retrouver, deux chambres, salle d'eau avec fenêtre, wc, complètent l'espace intérieur et conviendra à ceux qui recherchent une maison à personnaliser ou un projet d'investissement.

Les menuiseries sont en double vitrage et la maison dispose d'un chauffage central au gaz ; un conduit de cheminée existant facilite également l'installation d'un poêle à pellets.

Un grand garage de 25 m², un grenier, une cour et un jardin viennent s'ajouter aux pièces de vie.

Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir : une occasion de faire évoluer les lieux à votre goût et de révéler leur potentiel, voir projets d'aménagement présentés des pièces. La configuration de la maison, après rénovation, peut répondre à différents profils :

*Jeune couple : un aménagement à réaliser : moderne, épuré et clé en main avec de belles prestations (terrasse en bois composite, cuisine équipée fonctionnelle, salle d'eau renouvelée).

* Personne âgée : un agencement de plain-pied fluide et sécurisant, avec une douche accessible à l'italienne, un entretien extérieur réduit et des espaces faciles à vivre. * Investisseur : des espaces optimisés et attractifs pour la location (meublée ou classique), ne nécessitant plus de gros travaux d'aménagement.

Pour en découvrir les espaces et envisager votre projet, contactez vite Nathalie BAUDOT au zéro646138538 afin d'organiser une visite !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2980 à 4080 euros (année 2023).
 Logement à consommation énergétique excessive : classe G.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :
www.georisques.gouv.fr

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

G **526** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

F **79** kgeq CO2/m2.an

CARACTERISTIQUES



Surface de 75 m²



Terrain de 305 m²



4 pièces



2 chambres



1 salle



1 stationnement

SURFACES DETAILLEES

Cuisine :	11.6 m ²
Sejour :	28.5 m ²
Couloir :	6.3 m ²
Salle de douche :	4.6 m ²
Wc :	1.4 m ²
Chambre 1 :	10 m ²
Chambre 2 :	13 m ²

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	4
Chambres :	2 dont 2 au rez-de-chaussée
Cuisine :	AMENAGEE
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Carrelage
Chauffage :	CENTRAL/GAZ
Eau chaude :	INDIVIDUEL/GAZ
Greniers :	1

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	509 €/an
Travaux à prévoir :	Rafraîchissement

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	120 100 € hors honoraires
Prix de vente :	130 000 € honoraires inclus
Honoraires à charge :	de l'acquéreur 8.96 % TTC
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

Proche de :
• Proche collège
• Proche commerces
• Proche école primaire
• Proche gare
• Proche sortie autoroute

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
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